



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



Handreiking nieuwe natuur en klein wonen

mei 2025



Figuur 2 - Sfeerimpressie van klein wonen bij de boer
(beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers)

Voorwoord

Voor u ligt de handreiking voor het thema ‘Nieuwe Natuur en Klein Wonen’. Deze handreiking is onderdeel van een set handreikingen die is bedoeld om handelingsperspectieven aan te reiken voor het werken aan ruimtelijke opgaven op concrete plekken, van binnenstad tot buitengebied. U vindt ze als pdf op www.ruimtelijkeordening.nl onder ‘Ruimtelijke kwaliteit’.

Het initiatief voor het maken van deze handreiking komt voort uit het programma Mooi Nederland. Het programma is in de zomer van 2022 van start gegaan onder aanvoering van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Inzet van de handreikingen is het werken aan ruimtelijke kwaliteit in de fysieke leefomgeving: plekken waar het prettig verblijven is (belevingswaarde), plekken die onze natuur niet uitput, maar voedt en beschermt (toekomstwaarde) en waar we het landschap doelmatig hebben ingericht, zodat verschillende functies elkaar versterken (gebruikswaarde). Kortom: plekken die bij elkaar opgeteld leiden tot een mooier Nederland, nu en in de toekomst.

In de praktijk zien we dat dit geen eenvoudige opdracht is. We zien in toenemende mate strijd om de schaarse ruimte: waar bouwen we nieuwe woningen, waar is ruimte voor duurzame energieopwekking, en welke ruimte vraagt bijvoorbeeld klimaatadaptatie? Om de kwaliteit van de leefomgeving op orde te houden, maar tegelijk wel ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen, zijn keuzes en regie nodig. Om gemeenten en professionals die deze keuzes moeten maken te helpen, zijn handreikingen opgesteld met concrete handelingsperspectieven hoe om te gaan met ruimtelijke vraagstukken.

De handreikingen zijn opgesteld met brede allianties van organisaties, direct betrokken bij de opgaven die worden geadresseerd en bedoeld voor de coördinerende partijen in gebieden, zoals gemeenten, ontwikkelaars en boeren. De adviezen zijn opgesteld met de methode ontwerpend onderzoek. Bij deze handreiking hebben de Natuurverdubbelers het voortouw genomen en hebben de alliantiepartners meegedacht om de uitkomsten goed aan te laten sluiten op de praktijk.

Nieuwe Natuur en Klein Wonen wil bijdragen aan natuur- en landschapsontwikkeling, bekostigd met kleine woningen. Zo kunnen mensen wonen in een mooie omgeving en kan het bovendien een alternatief verdienmodel voor de boer vormen. Deze handreiking biedt inzichten die makkelijk zijn toe te passen in concrete projecten of gebiedsontwikkelingen. Ze werkt als een goed kookboek: verzamel de ingrediënten, volg de recepten en je krijgt resultaat met kwaliteit. Natuurlijk staat het u vrij om de recepten aan te passen aan specifieke lokale omstandigheden – de handreiking is geen blauwdruk.

Voor u ligt hiermee een rijk document dat u via inrichtingsprincipes en -variabelen langs verschillende inrichtingsconcepten leidt: voorbeelden van hoe in verschillende uitgangssituaties en bij verschillende bodemtypen nieuwe natuur met klein wonen gerealiseerd kan worden. Ook zijn ter inspiratie bestaande, concrete initiatieven opgenomen, goede voorbeelden die laten zien wat kan, maar ook waar het in de praktijk nog schuurt. Uiteraard mogen in een dergelijk document beleid, regelgeving en instrumentarium niet ontbreken. En, last but not least, kan de meegeleverde rekentool benut worden om voor uw eigen situatie inzicht te bieden in de haalbaarheid.

Hopelijk helpen de adviezen uit deze handreiking u verder en bieden ze voldoende houvast om daadwerkelijk met kleine woningen nieuwe natuur te realiseren.

Succes met uw bijdrage aan een Mooi Nederland!

Paola Huijding

Hoofd Afdeling Ruimtelijke Kwaliteit & programma Mooi Nederland

Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening

Figuur 1 (cover) - Sfeerimpressie van initiatief Peel Natuurdorpen
(beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers)

Management-samenvatting

Voor gemeenten en provincies

Deze handreiking richt zich op de functiecombinatie Nieuwe Natuur en Klein Wonen: een ruimtelijk concept dat natuurontwikkeling met kleinschalige woningen combineert. Kern van het idee is om (permanente) nieuwe natuur te realiseren, voornamelijk op (landbouw) grond zonder huidige natuur- of woonbestemming, waarbij kleinschalige bewoning een economische drager biedt voor natuur- en landschapontwikkeling. Binnen het concept wordt de economische waarde van de woonfunctie ingezet voor de aanleg en het beheer van natuur, met als uitgangspunt dat initiatieven financieel haalbaar zijn zonder afhankelijk te zijn van overheidssubsidies.

Deze handreiking dient een aantal doelen: de handreiking biedt inspiratie en verbeelding van de mogelijkheden die Nieuwe Natuur en Klein Wonen geeft aan gemeenten, provincies en initiatiefnemers. Het beoogt hiermee het denken over de natuur- en woonfunctie op te rekken. Daarnaast biedt de handreiking concrete handvatten voor beleidsmakers om afwegingen te maken. Hiermee kunnen beleidsmakers kaders stellen die initiatiefnemers helpen om initiatieven die maatschappelijk toegevoegde waarde bieden tot realisatie te brengen.

Nieuwe Natuur en Klein Wonen biedt volop kansen die raken aan de urgenties in het landelijk gebied (zie [Deel I. Urgenties](#)). De Nederlandse natuur en de kwaliteit van de leefomgeving staan onder druk en een duidelijke richting naar verbetering ontbreekt. De landbouwtransitie is onderweg, maar moet nog op stoom komen. Tegelijkertijd is de ruimte in Nederland schaars en wordt vanuit diverse opgaven ruimte geclaimd.

Nieuwe Natuur en Klein Wonen biedt perspectief voor agrariërs en geeft antwoord op de urgenties in het landelijk gebied

Nieuwe Natuur en Klein Wonen biedt kansen voor het landelijk gebied door functies te combineren, waarbij wordt voortgebouwd op de leidende principes van de Nationale Omgevingsvisie:

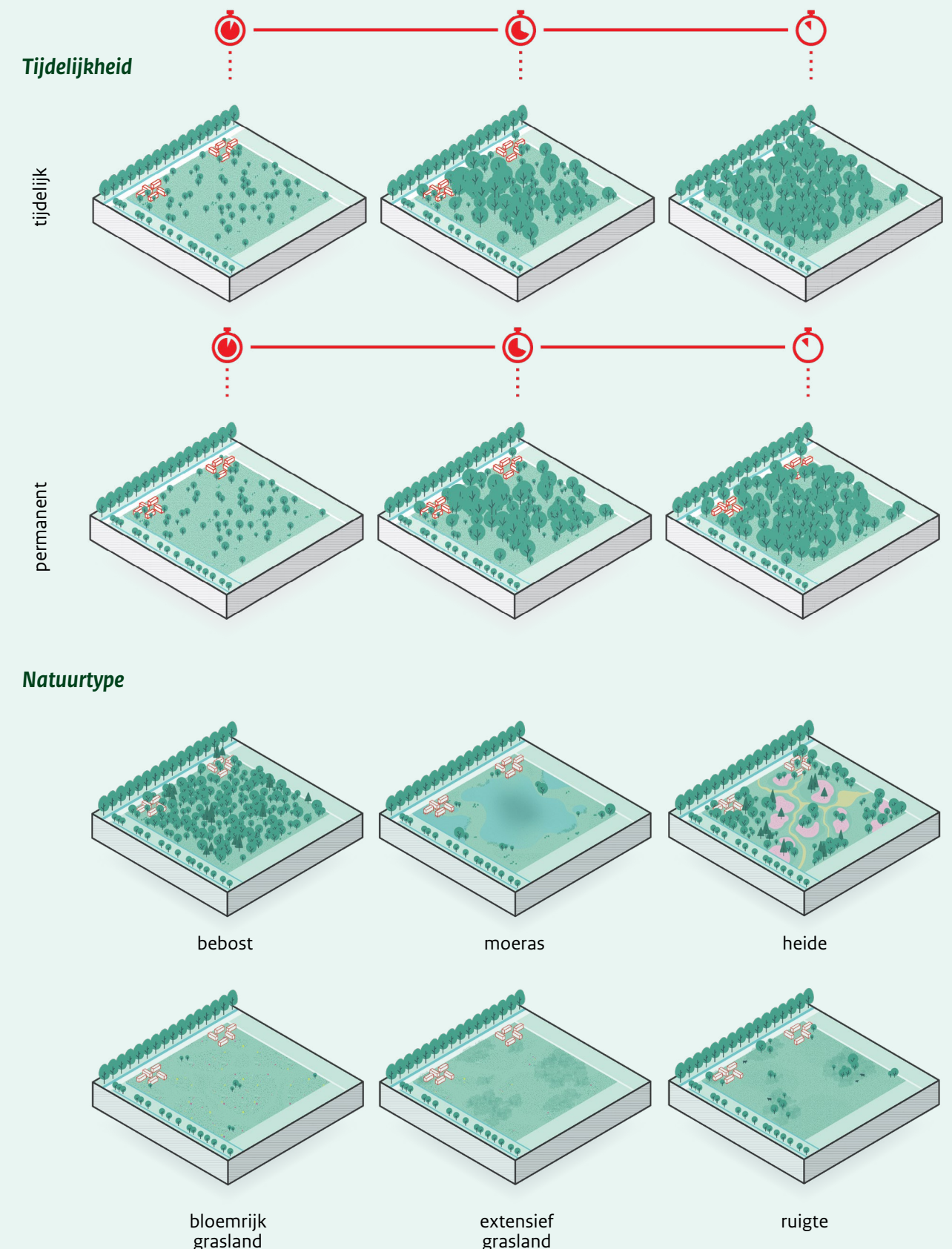
- Meervoudig boven enkelvoudig;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen voorkomen.

Hier zijn enkele inrichtingsprincipes aan toegevoegd, die de kaders scheppen voor Nieuwe Natuur en Klein Wonen (zie [Hoofdstuk 4](#)). De belangrijkste hiervan zijn:

- Projecten verbeteren de ruimtelijke kwaliteit waarbij ontwikkeling van nieuwe natuur centraal staat;
- Economische meerwaarde door woonfunctie wordt maximaal ingezet voor ontwikkeling en beheer van natuur;
- Systeemherstel van bodem, water en ecologie als basis.

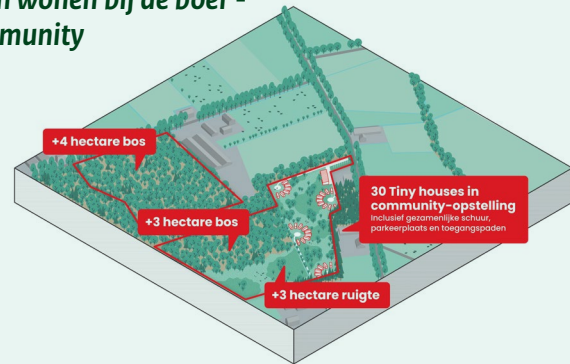
Van ruimtelijke inrichtingsvariabelen naar inrichtingsconcepten

Er is een waaier aan mogelijkheden in kaart gebracht door ruimtelijke inrichtingsvariabelen te combineren tot inrichtingsconcepten (zie [Hoofdstuk 5](#)). De 14 ruimtelijke inrichtingsvariabelen vormen de bouwstenen waarmee een inrichtingsconcept kan worden opgebouwd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan tijdelijkheid en natuurtype.

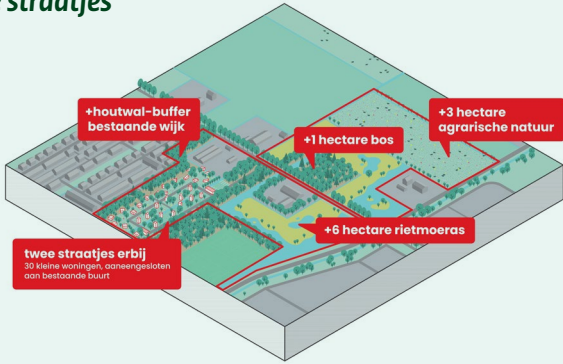


Verdieping op de 14 inrichtingsvariabelen vindt plaats door de samenhang tussen de inrichtingsvariabelen te behandelen, evenals hun impact op de business case van initiatiefnemers. Combinaties van inrichtingsvariabelen vormen inrichtingsconcepten, waarbij een schier oneindig aantal verschillende varianten mogelijk is. Binnen deze handreiking hebben we een aantal voorbeelden van inrichtingsconcepten nader uitgewerkt (zie [Hoofdstuk 7](#)), zoals: “Klein wonen bij de boer - community” en “Twee straatjes erbij”.

Klein wonen bij de boer - community

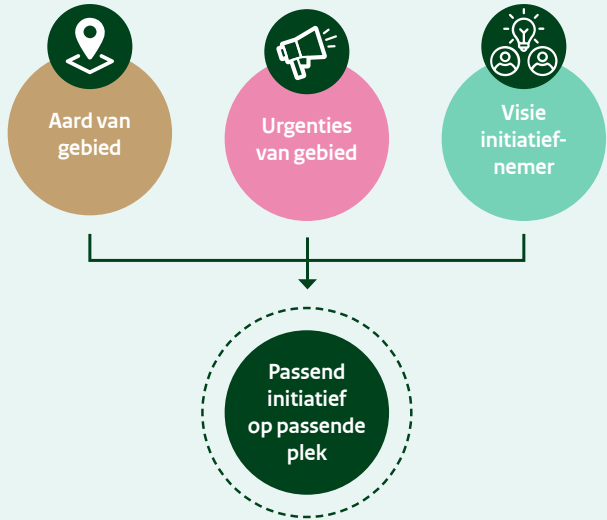


Twee straatjes erbij



Proces naar een passend initiatief

Om te bepalen wat voor initiatief onder welke voorwaarden op een locatie passend is, is een proces uitgewerkt dat gemeenten, provincies en initiatiefnemers hierbij helpt (zie [Hoofdstuk 6](#)). Er is sprake van een passend initiatief op een passende plek wanneer het initiatief natuur- en landschapswaarde toevoegt aan het landschap, de visie van de initiatiefnemer in zekere mate in lijn is met de aard en urgenties van het gebied en de business case rondkomt, (bij voorkeur) zonder overheidssubsidie.



Binnen Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven ligt de nadruk op maximale natuur- en landschapsontwikkeling met een sluitende business case, waarbij winstmaximalisatie niet het doel is.

Dit vraagt om de aard van het gebied te onderzoeken en daarbij ook te kijken naar de toekomstbestendigheid van een gebied. Dit bepaalt op welke wijze een Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatief kan bijdragen aan natuur- en landschapswaarden. De urgenties van een gebied kunnen divers van aard zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan opgaven rondom de kwaliteit van de leefomgeving, biodiversiteit, maar ook aan opgaven in het sociale domein. Nieuwe Natuur en Klein Wonen kan deeloplossingen bieden voor deze opgaven. Binnen Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven ligt de nadruk op maximale natuur- en landschapsontwikkeling met een sluitende business case, waarbij winstmaximalisatie niet het doel is. Hiervoor is een rekentool ontwikkeld, die voor verschillende scenario's de haalbaarheid kan doorrekenen. De rekentool geeft onder andere inzicht in de gemiddelde financieringskosten, de prijs bij een bepaald rendement, de waarde van de grond en woningen na afloop en de benodigde financiële middelen. Beleidsmakers en initiatiefnemers worden op deze manier geholpen om te bepalen wat de financiële haalbaarheid van initiatieven is.

Gemeenten en provincies hebben de sleutel in handen om Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven mogelijk te maken

In de praktijk blijkt het enorm moeilijk om Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven te realiseren vanwege de complexiteit op het vlak van Ruimtelijke Ordening waarin pionierende initiatiefnemers verzeild raken. Initiatieven stranden vaak voortijdig door weerstand of een gebrek aan actieve medewerking bij gemeenten en provincies. Als een NNKW-initiatief niet wordt gerealiseerd, dringen alternatieven zich op, met vaak negatieve impact op mens en milieu.

Daarom hebben we in deze handreiking voor gemeenten en provincies een aantal belangrijke aanbevelingen opgesteld (zie [Hoofdstuk 10](#)):



Zorg voor versnelling door beleid op te stellen over functiecombinatie voor jouw gemeente en stel een zoekgebied op met bijbehorende randvoorwaarden.

Veel initiatieven lopen stuk op bureaucratie. Als een gemeente dergelijke initiatieven wil realiseren, zal echt actie nodig zijn om het proces tot realisatie te versnellen. Kijk hierbij naar mogelijkheden om bestaande blokkades te omzeilen en initiatieven te faciliteren. Het is wenselijk dat gemeenten en provincies nadenken over de kaders en randvoorwaarden die zij willen stellen aan deze vorm van functiecombinatie. Helderheid over de mogelijkheden is voor initiatiefnemers belangrijk. Er zijn juridische instrumenten van gemeenten en provincies beschikbaar die Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven kunnen faciliteren.



Faciliteer als gemeente of provincie gewenste ontwikkelingen en bedenk bij ieder obstakel “Wat kan er wél?”

Handel in lijn met de doelen, normen en opgaven die jouw gemeente of provincie nastreeft in het landelijk gebied.



Borg landschappelijke kwaliteit door middel van de beschikbare beleidsinstrumenten.

Er kan meer dan soms gedacht wordt met behulp van regelgeving. Er zijn verschillende manieren van borgen van de landschappelijke kwaliteit. In [Bijlage 1](#) (instrumenten en aanpak) is hier verdieping op te vinden.

De kwaliteiten van betrokken ambtenaren en bestuurders beïnvloeden de slagingskans van Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven (zie [Hoofdstuk 9](#)). Een open en responsieve houding, inlevingsvermogen, uithoudingsvermogen en lef zijn belangrijke eigenschappen voor betrokken bestuurders en ambtenaren om initiatieven te helpen realiseren. Daarnaast is het cruciaal om vertrouwen te hebben in initiatiefnemers, in elkaar, en niet alles vooraf ‘dicht’ te willen regelen.

12 inrichtingsconcepten

Handreiking als inspiratiebron

Deze handreiking biedt concrete inspiratie voor gemeenten, provincies en initiatiefnemers door middel van inrichtingsconcepten én concrete initiatieven. Er zijn in totaal 12 inrichtingsconcepten opgesteld. Daarnaast zijn er 5 concrete bestaande initiatieven uitgelicht, in verschillende stadia van gereedheid.

Deze handreiking laat zien dat Nieuwe Natuur en Klein Wonen Nederland mooier kan maken!

Management-samenvatting

Voor initiatiefnemers

Deze handreiking richt zich op de functiecombinatie Nieuwe Natuur en Klein Wonen: een ruimtelijk concept dat natuurontwikkeling met kleinschalige woningen combineert. In Nederland zijn er tal van initiatiefnemers met dergelijke ideeën, maar die moeite hebben om deze daadwerkelijk te realiseren. Deze handreiking laat initiatiefnemers zien welke mogelijkheden er zijn en biedt concrete handvatten voor realisatie van initiatieven.

Kern van het idee is om (permanente) nieuwe natuur te realiseren, voornamelijk op (landbouw)grond zonder huidige natuur- of woonbestemming, waarbij kleinschalige bewoning een economische drager biedt voor natuur- en landschapontwikkeling. Binnen het concept wordt de economische waarde van de woonfunctie ingezet voor de aanleg en het beheer van natuur, met als uitgangspunt dat initiatieven financieel haalbaar zijn zonder afhankelijk te zijn van overheidssubsidies.

Nieuwe Natuur en Klein Wonen biedt volop kansen, die raken aan de urgenties in het landelijk gebied (zie [Deel I. Urgenties](#)). De Nederlandse natuur en de kwaliteit van de leefomgeving staan onder druk en een duidelijke richting naar verbetering ontbreekt. De landbouwtransitie is onderweg, maar moet nog op stoom komen. Tegelijkertijd is de ruimte in Nederland schaars en wordt vanuit diverse opgaven ruimte geclaimd.

De handreiking biedt inspiratie en verbeelding van de mogelijkheden die Nieuwe Natuur en Klein Wonen biedt, voor gemeenten, provincies en initiatiefnemers. Het beoogt hiermee het denken over de natuur- en woonfunctie op te rekken. Daarnaast biedt de handreiking concrete handvatten voor initiatiefnemers. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een uitwerking van het proces om tot een passend initiatief te komen (zie [Hoofdstuk 6](#)), een rekentool waarmee haalbaarheidsanalyses voor initiatieven kunnen worden uitgevoerd (zie [Bijlage 2](#)) of visueel prikkelende sfeerimpressies die op verschillende plekken in de handreiking te vinden zijn. Deze handreiking helpt initiatiefnemers om het Ruimtelijke Ordeningsproces beter te doorgronden en meer begrip te hebben voor hoe ze kunnen inspelen op de opgaven van gemeentes en de behoeftes van ambtenaren om zorgvuldig om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen.

Nieuwe Natuur en Klein Wonen biedt perspectief voor agrariërs en andere initiatiefnemers en geeft antwoord op de urgenties in het landelijk gebied

Nieuwe Natuur en Klein Wonen biedt kansen voor het landelijk gebied door functies te combineren, waarbij wordt voortgebouwd op de leidende principes van de Nationale Omgevingsvisie. Dit zijn de volgende principes:

- Meervoudig boven enkelvoudig;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen voorkomen.

Hier zijn enkele inrichtingsprincipes aan toegevoegd, die de kaders scheppen voor Nieuw Natuur en Klein Wonen (zie [Hoofdstuk 4](#)). De belangrijkste hiervan zijn:

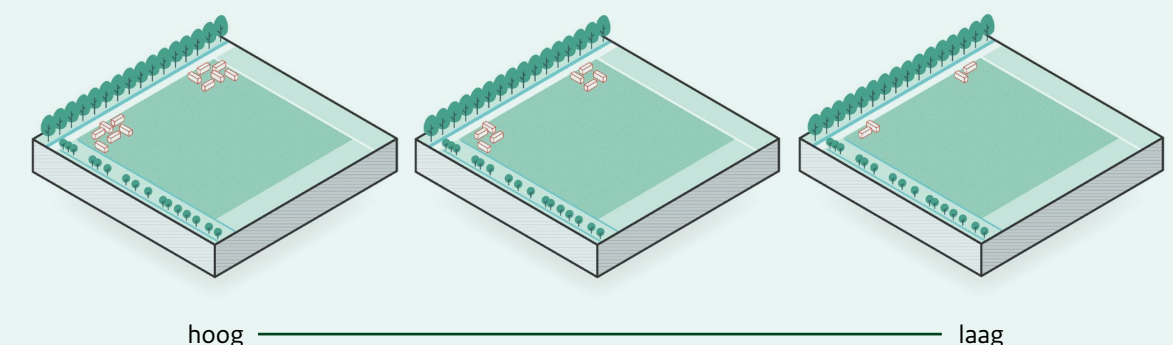
- Projecten verbeteren de ruimtelijke kwaliteit waarbij ontwikkeling van nieuwe natuur centraal staat;
- Economische meerwaarde door woonfunctie wordt maximaal ingezet voor ontwikkeling en beheer van natuur;
- Systeemherstel van bodem, water en ecologie als basis.

Deze principes bieden initiatiefnemers houvast om initiatieven te ontwikkelen die een antwoord vormen op de opgaven waar gemeenten en provincies voor aan de lat staan.

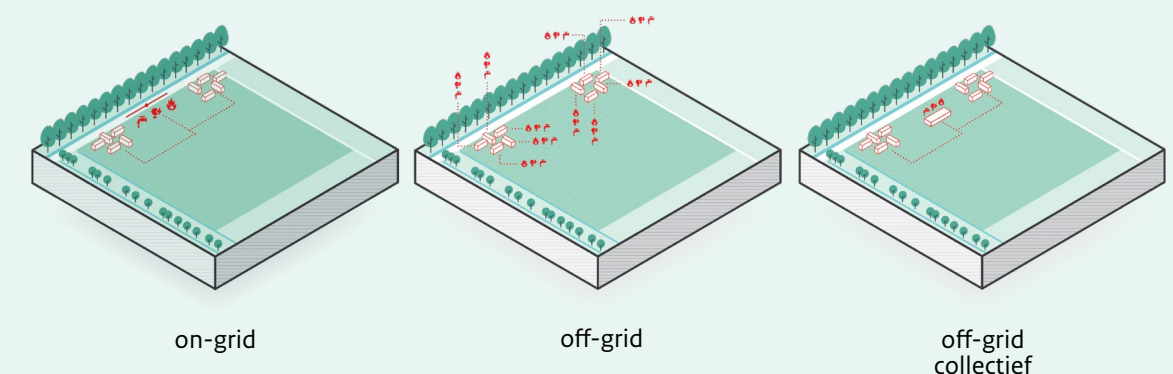
Van ruimtelijke inrichtingsvariabelen naar inrichtingsconcepten

Er is een waaier aan mogelijkheden in kaart gebracht door ruimtelijke inrichtingsvariabelen te combineren tot inrichtingsconcepten (zie [Hoofdstuk 5](#)). De 14 ruimtelijke inrichtingsvariabelen vormen de bouwstenen waarmee een inrichtingsconcept kan worden opgebouwd. Denk hierbij aan bebouwingsdichtheid (aantal woningen per hectare natuur) of nutsvoorzieningen.

Bebouwingsdichtheid

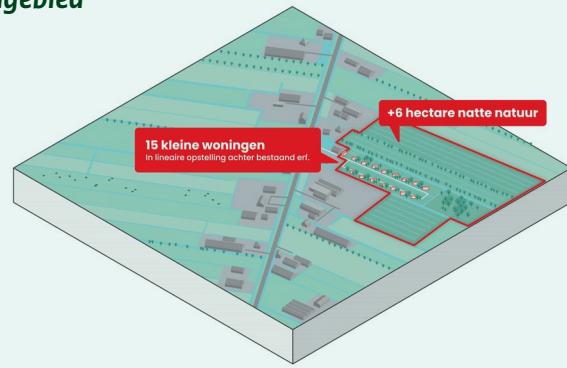


Nutsvoorzieningen

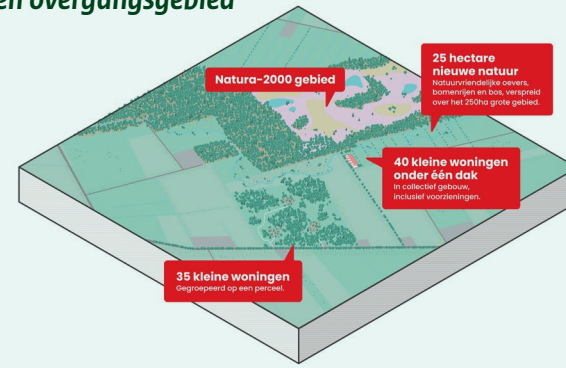


Verdieping op de 14 inrichtingsvariabelen vindt plaats door de samenhang tussen de inrichtingsvariabelen te behandelen, evenals hun impact op de business case van initiatiefnemers. Combinaties van inrichtingsvariabelen vormen inrichtingsconcepten, waarbij een schier oneindig aantal verschillende varianten mogelijk is. Binnen deze handreiking hebben we een aantal voorbeelden van inrichtingsconcepten nader uitgewerkt (zie **Hoofdstuk 7**), zoals: “Vernatting open veengebied” en “Groen-blauwe dooradering in een overgangsg gebied”.

Vernatting open veengebied

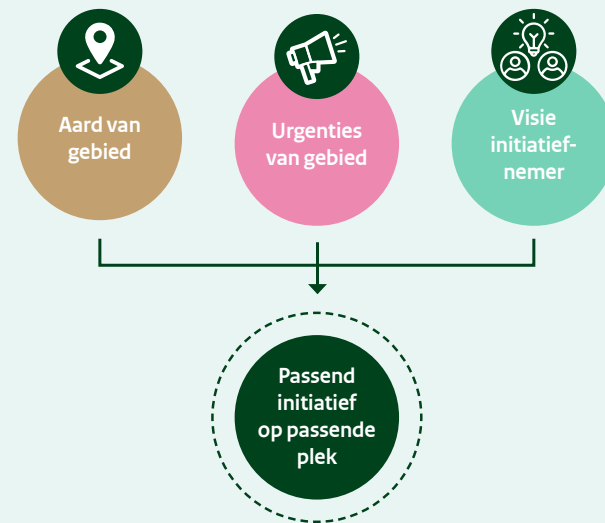


Groen-blauwe dooradering in een overgangsg gebied



Proces naar een passend initiatief

Om een initiatief op een geschikte locatie, onder de juiste randvoorwaarden, te kunnen ontwikkelen is een proces uitgewerkt dat gemeenten, provincies en initiatiefnemers hierbij helpt. Er is sprake van een passend initiatief op een passende plek wanneer het initiatief natuur- en landschapswaarde toevoegt aan het landschap, de visie van de initiatiefnemer in zekere mate in lijn is met de aard en urgenties van het gebied en de business case rondkomt, (bij voorkeur) zonder overheidssubsidie.



Binnen dit proces kan ook de visie van de initiatiefnemer centraal staan, met elementen als natuurontwikkeling, vervulling woonbehoefte, landschapsverbetering en samen leven.

Binnen dit proces kan ook de visie van de initiatiefnemer centraal staan, met elementen als natuurontwikkeling, vervulling woonbehoefte, landschapsverbetering en samen leven, naast specifieke eigen elementen. Om tot realisatie te komen is het van belang om als initiatiefnemer ook bewust te zijn van de aard van een gebied en de opgaven die er spelen. Bij de aard van het gebied wordt onderzocht of het gebied toekomstbestendig is ingericht en op welke wijze een Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatief hieraan kan bijdragen voor wat betreft natuur- en landschapswaarden. De urgenties van een gebied kunnen divers van aard zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan opgaven rondom de kwaliteit van de leefomgeving, biodiversiteit, maar ook aan opgaven in het sociale domein. Nieuwe Natuur en Klein Wonen kan deeloplossingen bieden voor deze opgaven. Binnen Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven ligt de nadruk op maximale natuur- en landschapsontwikkeling met een sluitende business case, waarbij winstmaximalisatie niet het doel is. Hiervoor is een rekentool ontwikkeld, die voor verschillende scenario's de haalbaarheid kan doorrekenen. De rekentool geeft onder andere inzicht in de gemiddelde financieringskosten, de prijs bij een bepaald rendement, de waarde van de grond en woningen na afloop en de benodigde financiële middelen. Deze is zowel voor initiatiefnemers als beleidsmakers behulpzaam om te bepalen en inzichtelijk te maken wat financieel haalbaar is.

Initiatiefnemers kunnen aanjagers van verandering zijn

Beleid en regelgeving kan in de weg staan, maar biedt ook haakjes om initiatieven van de grond te krijgen. Bestaand beleid biedt mogelijk al ruimte voor realisatie van initiatieven. Daarnaast worden in deze handreiking gemeenten en provincies aangemoedigd om beleid over functiecombinatie op te stellen. In **Hoofdstuk 10** zijn aanbevelingen voor gemeenten en provincies geformuleerd. Gebruik deze aanbevelingen in gesprekken met gemeenten en provincies en vraag bij belemmeringen om wat er wél kan.

Realisatie van initiatieven wordt bevorderd door eigenschappen van initiatiefnemers (zie **Hoofdstuk 9**). Bij het nemen van hobbels op weg naar realisatie is het van belang om te beschikken over uithoudingsvermogen en bureaucratische competenties. Ook inlevingsvermogen en de eigenschap om goed te luisteren naar de omgeving zal realisatie van initiatieven dichterbij brengen.

12 inrichtingsconcepten

Handreiking als inspiratiebron

Deze handreiking biedt concrete inspiratie voor gemeenten, provincies en initiatiefnemers door middel van inrichtingsconcepten én concrete initiatieven. Er zijn in totaal 12 inrichtingsconcepten opgesteld. Daarnaast zijn er 5 concrete bestaande initiatieven uitgelicht, in verschillende stadia van gereedheid.

Deze handreiking laat zien dat Nieuwe Natuur en Klein Wonen Nederland mooier kan maken!



Figuur 3 - Ontkiemend plantje nabij kleine woningen (beeld: LiberTerra)

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Managementsamenvatting	
Voor gemeenten en provincies	5
Voor initiatiefnemers	9
Inhoudsopgave	13
Inleiding	15
DEEL I. Urgenties	18
1. Het landelijk gebied staat onder druk	20
2. Concurrerende claims om ruimte	22
3. Nut en noodzaak handreiking	23
DEEL II. Handelingsperspectief	24
4. Inrichtingsprincipes	26
5. Ruimtelijke inrichtingsvariabelen vormen samen een inrichtingsconcept	30
6. Proces naar een passend initiatief op een passende plek	62
7. Inrichtingsconcepten	76
8. Beleid en regelgeving	134
9. De menselijke factor	138
10. Overkoepelende aanbevelingen aan gemeenten en provincies	144
DEEL III. Concrete initiatieven	146
11. Peel Natuurdorpen	148
12. LiberTerra	154
13. Landdrift	158
14. Tiny Village Alteklein	162
15. Klein Groenrijk	166
Bronnen en beeld	170
Colofon	172
Bijlagen	174
Bijlage I - Instrumenten en aanpak	
Bijlage II - Rekentool	

Inleiding

Nieuwe Natuur & Klein Wonen is een ruimtelijk concept dat natuur- en landschapsontwikkeling met kleinschalige woningen combineert. Kern van het idee is om (permanente) nieuwe natuur te realiseren, voornamelijk op (landbouw)grond zonder huidige natuur- of woonbestemming, waarbij kleinschalige bewoning een economische drager biedt voor natuur- en landschapsontwikkeling.

Nieuwe Natuur & Klein Wonen als een sleutel naar een mooier Nederland

Daarnaast kan het concept gebruikt worden met extensieve en kleinschalige vormen van agrarisch landgebruik. Binnen het concept wordt de economische waarde van de woonfunctie ingezet voor de aanleg en het beheer van natuur, met als uitgangspunt dat initiatieven financieel haalbaar zijn zonder afhankelijk te zijn van overheidssubsidies. Binnen Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven ligt de nadruk op maximale natuur- en landschapsontwikkeling met een sluitende business case, waarbij winstmaximalisatie niet het doel is. Nieuwe Natuur & Klein Wonen (NNKW) als concept sluit aan bij het perspectief Landbouw & Natuur van MooiNL. Bij NNKW wordt gekozen voor een integrale aanpak, waarbij bodem- en watercondities leidend zijn. Bovendien draagt deze transformatie bij aan het behalen van Europese doelen,

zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Kaderrichtlijn Water en de reductie van CO₂-uitstoot (Parijs). Deze doelen, die respectievelijk in 2027, 2030 en 2050 gerealiseerd moeten worden, gaan hand in hand met het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat wanneer er op een plek synergie gevonden wordt tussen de gebruikswaarde (praktisch en functioneel), belevingswaarde (fijne plek, herkenbaar) en toekomstwaarde (duurzaam, aanpasbaar en overdraagbaar aan volgende generatie). Dit concept biedt kansen, maar hoe deze kansen optimaal benut kunnen worden, verschilt per gebied. Daarom biedt deze handreiking inspiratie voor diverse soorten landschappen.

Welke varianten van Nieuwe Natuur en Klein Wonen (NNKW) initiatieven zijn mogelijk?

Bij ieder initiatief is sprake van een initiatiefnemer, een grondeigenaar en toekomstige bewoners. Deze rollen kunnen verdeeld zijn over verschillende personen, of er kunnen rollen samenkomen. Een initiatiefnemer kan bijvoorbeeld dezelfde persoon zijn als de grondeigenaar, maar dit hoeft niet zo te zijn. Net zo goed kan een initiatiefnemer juist wel of niet een toekomstige bewoner zijn. Er zijn meerdere varianten denkbaar en er valt in elk geval aan de volgende varianten te denken:

- ① Een grondeigenaar ontwikkelt nieuwe natuur op eigen grond en geeft de ondergrond van de woningen in erfpacht uit of verkoopt bouw kavels. Door middel van erfpacht ontvangt de grondeigenaar een vergoeding voor natuur- en landschapsontwikkeling en – beheer en voor de inzet van eigen grond. De grondeigenaar is verantwoordelijk voor het collectieve deel van het initiatief (aanleg infrastructuur, ontwikkelkosten en aanleg en beheer van natuur).
- ② Een groep toekomstige bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), koopt samen grond waarop nieuwe natuur wordt aangelegd en kleine woningen worden geplaatst. De initiatiefnemers investeren gezamenlijk in het collectieve deel en investeren individueel in hun eigen woning. De initiatiefnemers gaan hier zelf wonen en beheren gezamenlijk de natuur.
- ③ Een initiatiefnemer koopt grond waarop nieuwe natuur wordt aangelegd en kleine, tijdelijke woningen worden geplaatst. Na afloop van een periode van bewoning worden de tijdelijke woningen weggehaald en wordt de grond om niet overgedragen aan een terreinbeherende organisatie, die het natuurbeheer op zich neemt.
- ④ Een groep van grondeigenaren die zich heeft verenigd in een gebiedscoöperatie gaat in een groter gebied aan de slag met een gebiedsgerichte en collectieve aanpak. Ondergrond van de woningen wordt in erfpacht uitgegeven of bouw kavels worden verkocht. Leden van de gebiedscoöperatie gaan bijvoorbeeld nieuwe landschapselementen ten behoeve van groenblauwe dooradering aanleggen. De gebiedscoöperatie gaat de landschapselementen beheren.

Figuur 4 - Klein wonen in het vroege voorjaar (beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers)

Hoewel de focus van Nieuwe Natuur & Klein Wonen op natuurcreatie ligt, biedt het concept ook een bijdrage aan de woningbouwopgave. Het Rijk biedt steeds meer ruimte voor erftransformatie en wonen op boerenerven, rekening houdend met provinciaal en gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied.

Deze handreiking richt zich op gemeenten, provincies en initiatiefnemers. Op steeds meer plekken groeit het gevoel van urgentie om aan de slag te gaan en op tal van plekken ontstaan Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven van onderop. Door de complexiteit van ruimtelijk beleid en het combineren van functies binnen het bestaande ruimtelijke orderingsbeleid lopen dergelijke initiatieven vaak tegen blokkades aan. Door als gemeente of provincie helder beleid op Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven te ontwikkelen, kunnen gewenste initiatieven versneld worden en kan tegelijkertijd ook duidelijkheid worden geboden waar dergelijke initiatieven niet gewenst zijn.

Inzet van ontwerpkracht: ontwerpend onderzoek

Door middel van ontwerpend onderzoek worden de verschillende verschijningsvormen van Nieuwe Natuur & Klein Wonen gevisualiseerd en in een ruimtelijke context geplaatst. Verschillende ruimtelijke inrichtingsvariabelen van Nieuwe Natuur en Klein Wonen worden getoond op ‘tegels’, die ook worden samengebracht tot verschillende inrichtingsconcepten.

Naast de visuele inspiratie wordt ook aan de rekenkundige kantperspectief geboden. Er is een rekentool ontworpen om de haalbaarheid van Nieuwe Natuur & Klein Wonen initiatieven te toetsen en te laten zien aan welke knoppen gemeenten en provincies kunnen draaien en wat de implicaties hiervan zijn. Deze rekentool is samen met deze handreiking opgeleverd. Enkele inzichten die voortkomen uit deze rekentool zijn terug te vinden in [bijlage 2](#). Door rekenen en tekenen te combineren biedt deze handreiking inspiratie door Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven voorstelbaar te maken.

Wat verstaan wij onder kleine woningen?

In Nederland wordt meestal een maximale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter aangehouden voor kleine woningen. Ook in deze handreiking hanteren we deze norm.

Belangrijke kenmerken van een kleine woning zijn compactheid en efficiëntie in ruimtegebruik. Kleine woningen kunnen op een vaste locatie worden geplaatst maar kunnen ook verplaatsbaar zijn. De woningen kunnen afzonderlijk van elkaar worden gecreëerd, maar kunnen ook grenzend aan elkaar in nieuwe of bestaande gebouwen worden gebouwd.

Toekomstige bewoners en doelgroepen

Kleine woning initiatieven trekken een brede en diverse groep belangstellenden. Voor minimalistische en milieubewuste bewoners is het aantrekkelijk om bewust te kiezen voor leven met minder spullen en een kleinere ecologische voetafdruk. De leeftijden kunnen uiteenlopen: van jonge starters tot senioren, die behoefte hebben aan een flexibele of compacte woonvorm. Zowel alleenstaanden als gezinnen zijn geïnteresseerd om in een kleine woning te wonen. De meeste bewoners zoeken meer verbinding met de natuur en met elkaar. Er is dan ook veel nadruk op het sociale aspect van wonen in een gemeenschap.

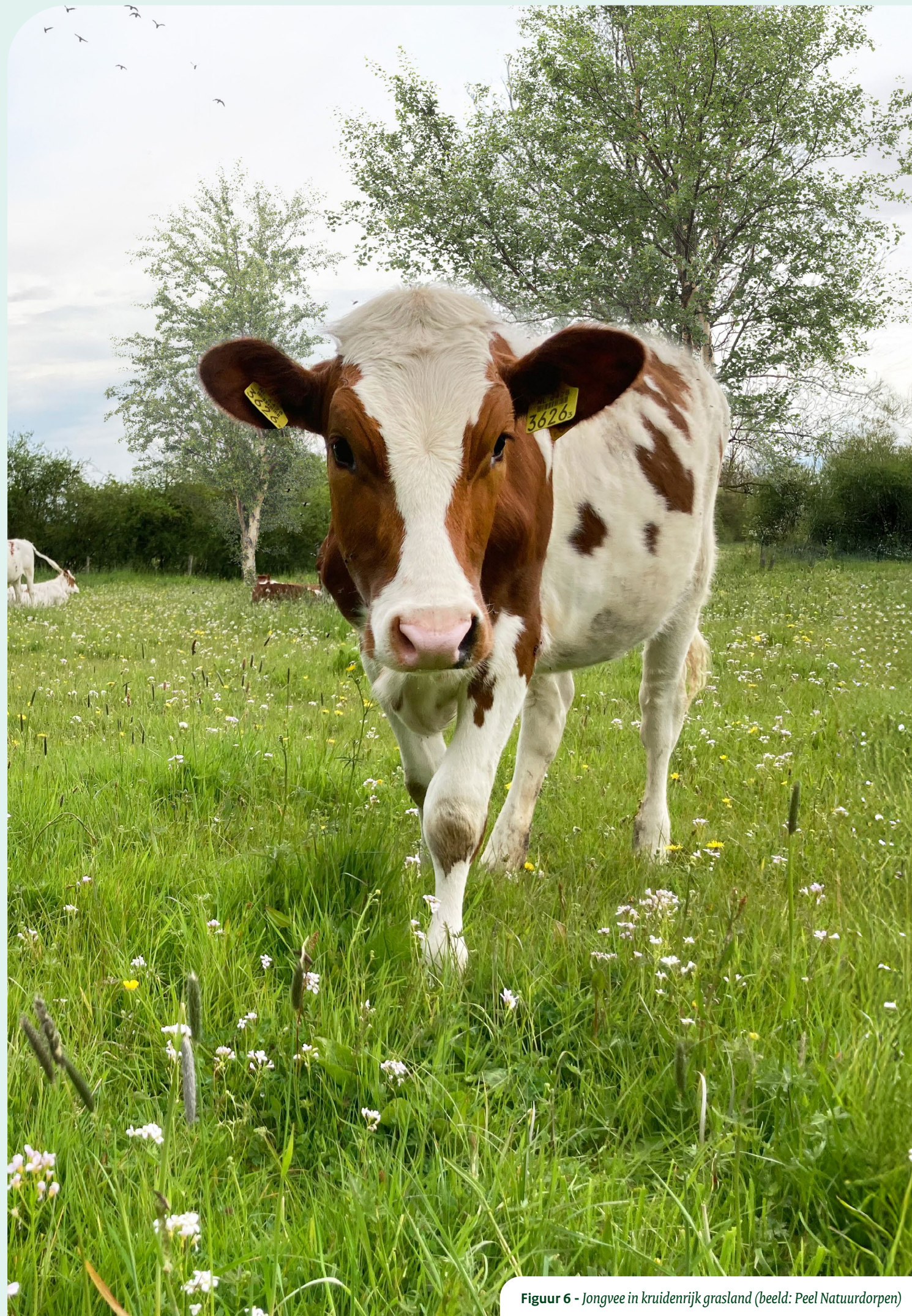


Figuur 5 - Kleine woning in Zeeland (beeld: Tiny Village Alteklein)

Leeswijzer

Deze handreiking is opgedeeld in drie delen en de bijlagen:

Deel I	‘Urgenties’ gaat in op het ‘waarom’ achter deze handreiking en schetst de context en aanleiding. Dit deel beschrijft waarom het landelijk gebied van Nederland onder druk staat, dat er concurrerende claims op schaarse ruimte bestaan en wat functiecombinatie hierin kan betekenen. Ook wordt stilgestaan bij het nut en noodzaak van deze handreiking.
Deel II	‘Handelingsperspectief’ betreft het concrete handelingsperspectief voor gemeenten en provincies, opgebouwd en geordend in een aantal onderdelen. Er wordt inspiratie geboden door Nieuwe Natuur en Klein Wonen te verduidelijken op zowel illustratief als calculerend vlak. Allereerst worden de inrichtingsprincipes beschreven die ten grondslag liggen aan de Nieuwe Natuur & Klein Wonen initiatieven. De bouwstenen, in de vorm van de inrichtingsvariabelen, worden hierna uiteen gezet, waarna hun onderlinge samenhang en impact op de business case worden behandeld. Vervolgens wordt toegelicht middels welk proces een passend initiatief tot stand kan komen. Het hoofdstuk over inrichtingsconcepten geeft door middel van 12 voorbeeldsituaties verdieping op mogelijke initiatieven. Ook komen beleid en regelgeving en de (onmisbare) menselijke factor aan de orde. Tenslotte worden enkele overkoepelende aanbevelingen aan gemeenten en provincies geboden.
Deel III	‘Concrete initiatieven’ beschrijft een aantal lopende Nieuwe Natuur en Klein Wonen-initiatieven. Achtereenvolgens Peel Natuurdorpen, LiberTerra, Landdrift, Tiny Village Alteklein en Klein Groenrijk worden beschreven en gevisualiseerd.
Bijlagen	In de bijlagen worden Instrumenten en aanpak (beleid, juridisch en financieel) beschreven. Ook worden de uitkomsten en de handleiding van de rekentool getoond.



Figuur 6 - Jongvee in kruidenrijk grasland (beeld: Peel Natuurdorpen)

I. Urgenties

Het piept en het kraakt in het landelijk gebied, maar er borrelt ook een onderstroom van nieuwe energie

1. Het landelijk gebied staat onder druk

In het landelijk gebied komen veel opgaven samen. De natuur en de kwaliteit van de leefomgeving staan onder druk en een duidelijke richting naar verbetering ontbreekt. De landbouwtransitie is onderweg, maar moet nog op stoom komen.

De Nederlandse natuur staat onder druk

De natuur in Nederland verkeert in een zorgwekkende toestand. Dit komt onder meer tot uiting door een sterke afname van biodiversiteit. De schadelijke effecten van stikstofuitstoot en de versnippering van natuurgebieden zijn redenen die leiden tot de huidige staat van de natuur. Deze problemen vereisen maatregelen om de natuur in Nederland te herstellen en toekomstbestendig te maken.

Nederland is een van de landen waarin de biodiversiteit het snelst afneemt in Europa. Sinds de jaren 1990 zijn veel inheemse soorten sterk verminderd. Volgens de Rode Lijst (2021) staat 30% van de land- en zoogdiersoorten op de lijst van bedreigde soorten. De belangrijkste oorzaken zijn schaalvergroting van de landbouw, infrastructuurontwikkeling en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen. Het verlies van leefgebieden door intensieve landbouw en stedelijke ontwikkeling is een grote bedreiging. Veel soorten, zoals weidevogels als de grutto, zijn hierdoor zeldzaam of bedreigd geworden. Dit verlies aan biodiversiteit verzwakt het natuurlijke ecosysteem, vermindert de veerkracht tegen klimaatverandering en heeft directe gevolgen voor mens en natuur, zoals een afname van het vermogen om water te reguleren en te zuiveren en een afname in natuurlijke bestuiving.

Nederland heeft een van de hoogste stikstofuitstootniveaus in Europa, vooral als gevolg van de concentratie van veeteelt in ons land. Stikstofoxiden en ammoniak leiden tot bodemverzuring en vermesting, wat gevoelige plantensoorten verdringt en stikstofminnende soorten, zoals brandnetels, laat domineren. Hierdoor daalt de biodiversiteit in bossen, heidevelden en wateren. De stikstofproblematiek vereist structurele maatregelen om natuurherstel te bevorderen.

Veel Nederlandse natuurgebieden zijn te klein en slecht verbonden, wat migratie en genetische uitwisseling van diersoorten belemmert. Dit vergroot de kwetsbaarheid voor klimaatverandering en verstoringen. De Natura 2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vormen een basis, maar verdere uitbreiding van en betere verbindingen tussen natuurgebieden zijn essentieel voor biodiversiteitsherstel en ecologische veerkracht.

Kwaliteit van de leefomgeving staat onder druk

Naast de staat van de natuur neemt ook de landschappelijke kwaliteit af. Dit gebeurt onder druk van tal van ontwikkelingen zoals schaalvergroting van de landbouw (die leidt tot schaalvergroting van het landschap), maar ook als gevolg van de ontwikkeling van Nederland als logistieke hub. Ook is er veel ruimte die nodig is voor de energietransitie en de woningbouwopgave.

Een hoge kwaliteit van de leefomgeving is belangrijk voor de mens en natuur. Uit onderzoek blijkt dat een hoge kwaliteit van de leefomgeving bijdraagt aan de gezondheid, het welzijn en de toekomst van de mens en de natuur.

Vanuit de samenleving is in toenemende mate behoefte aan een hoge kwaliteit van de leefomgeving. De behoefte aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving groeit, met nadruk op identiteit, verbondenheid en lokale verankering. Een aantrekkelijk landschap wordt daarbij steeds minder als een luxe gezien en juist steeds meer als een onmisbare voorwaarde voor zowel prettig wonen als voor economische ontwikkeling. Ook is het goed als daarbij de eigen energiehuishouding goed wordt bekeken, omdat de energievoorziening geen vanzelfsprekendheid meer is en het initiatief zowel onderdeel kan worden van de opgave als van de oplossing. Het landelijke gebied vormt de basis voor belangrijke sociaal-economische functies en draagt bij aan de leefkwaliteit van mensen en gemeenschappen.

Denken vanuit water, bodem en ecologie

Het Nederlandse landschap is lang ingericht op basis van maakbaarheidsdenken. Hierbij zijn de wensen van de mens boven het natuurlijk systeem geplaatst, waarbij onvoldoende rekening is gehouden met het feit dat de mens afhankelijk is van het natuurlijk systeem. Dit leidt tot negatieve gevolgen voor mens en natuur. De belangrijkste zijn het verlies van biodiversiteit, de verandering van de waterhuishouding, en bodemuitputting en -erosie. Daarnaast treden ook klimaateffecten op en ontstaat landschappelijke uniformiteit.

Bodem en water van een gebied moeten weer als uitgangspunt worden genomen voor landschapsinrichting, zoals is vastgelegd middels **deze kamerbrief**. Ecologie voegen we hier aan toe. Samen creëert dit een toekomstbestendig landschap dat zowel de natuurlijke omgeving als menselijke

behoeften ondersteunt. Het zorgt voor een robuuste, veerkrachtige en duurzame inrichting die economische, ecologische en sociale belangen in balans brengt, waarin multifunctionele landschappen kunnen ontstaan. Door samen te werken met de natuur in plaats van deze tegen te werken, maximaliseren we de voordelen op de lange termijn.

Bodem en water van een gebied moeten weer als uitgangspunt worden genomen voor landschapsinrichting. Ecologie voegen we hier aan toe.



Delen van de landbouwtransitie-puzzel ontbreken

Schaalvergroting was lange tijd dé ontwikkelrichting voor de Nederlandse landbouw. Dit heeft ons veel gebracht – in het bijzonder voldoende, veilig en betaalbaar voedsel – maar na verloop van tijd zijn ook de keerzijden steeds duidelijker geworden. Natuur, landschap en onze gezondheid hebben te lijden onder de intensivering van de landbouw. Er klinkt een roep om extensievere vormen van landbouw, binnen de planetaire grenzen en de draagkracht van het Nederlandse ecosysteem.

De transitie naar duurzame, extensievere vormen van landbouw is inmiddels in volle gang. In de afgelopen decennia is veel kennis opgedaan over duurzame landbouw en zijn op veel plaatsen duurzame landbouwinitiatieven gestart. Daarnaast is omschakeling van gangbaar naar duurzame en natuurinclusieve vormen van boeren inmiddels een thema waar steeds meer interesse voor is. Het gaat echter niet gemakkelijk en dat komt, niet in de laatste plaats, doordat deze overgang vraagt om grote investeringen, terwijl het verdienvermogen van duurzame landbouw achterblijft bij gangbaar. Daarnaast kent landbouw in het algemeen een fragiel verdienmodel. Omschakeling naar duurzame, natuurvriendelijke vormen van landbouw kan op lange termijn voor veel agrariërs een gunstig perspectief bieden, maar op de korte termijn kan het vaak nog niet uit. Een aanvullend verdienmodel kan agrariërs helpen om de omschakeling naar duurzame landbouw te versnellen.

Figuur 7 - Natte akker in Noord-Brabant
(beeld: Capdesign, via iStock)

2. Concurrerende claims om ruimte

De ruimte in Nederland is schaars en gewild. Vanuit diverse opgaven (op het gebied van onder andere wonen, landbouw, natuur, bedrijfsleven en energievoorziening) wordt geaasd op vrijkomende ruimte. Dit drijft de grondprijs op, wat het verkrijgen van grond weer extra bemoeilijkt. Grond gaat bovendien op deze manier vaak naar partijen die bereid zijn de hoogste prijs te betalen, en daarbij weinig kwaliteit willen leveren. Ondernemers met duurzame plannen die veel maatschappelijke waarde kunnen opleveren, grijpen hierdoor vaak mis.

Functiecombinatie als oplossing

De concurrerende ruimteclaims illustreren dat we meer ruimte nodig hebben voor alle opgaven in Nederland, dan er beschikbare grond is om deze opgaven enkelvoudig op te lossen. Het combineren van functies kan hierbij een oplossing bieden.

Waar enkelvoudige natuurontwikkelingen uitdagingen kunnen bieden ten aanzien van de financiële haalbaarheid, biedt een combinatie met (klein) wonen de financiële mogelijkheden om tot een sluitende business case te komen. Naast de synergie op haalbaarheid biedt de combinatie van functies ook meer mogelijkheden op realisatie van maatschappelijke opgaven. In een gebied komen opgaven

ten aanzien van biodiversiteit, water, bodem, klimaat, leefomgeving en wonen samen. Functiecombinatie kan de versnelling bieden voor het oplossen van deze gebiedsopgaven.

De uitdaging hierbij zit in de toepassing in de praktijk. Hoewel meervoudigheid als leidend principe is vastgesteld binnen de nationale omgevingsvisie (NOVI), is onze ruimtelijke ordening daar nog maar beperkt op toegerust. Functiecombinatie wordt dan ook nog maar beperkt toegepast in de ruimtelijke ordening. De standaardneiging is om terug te vallen op het 'veilige' enkelvoudige gebruik van functies. Desalniettemin biedt functiecombinatie wel degelijk nieuwe mogelijkheden.

Figuur 8 - Coulissenlandschap (beeld: GenRy, via iStock/Getty Images)



3. Nut en noodzaak handreiking

Hoewel er een veelheid aan Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven is, staat het realiseren van NNKW-projecten nog in de kinderschoenen. Enkele kleinschalige initiatieven, zoals LiberTerra (zie **Hoofdstuk 12**) en Tiny Village Alteklein (zie **Hoofdstuk 14**) zijn inmiddels (deels) gerealiseerd, maar een veelvoud hiervan is voortijdig gestrand.

Ruimte voor pioniers

Pionierende initiatiefnemers krijgen dikwijls te maken met weerstand bij provincies en gemeenten, en een gebrek aan medewerking. De initiatieven wijken af van de norm en lijken vaak niet te passen in de mal van de ruimtelijke ordening. Er zijn veel redenen te bedenken om initiatieven tegen te houden. Een greep uit de meest gehoorde zorgen: precedentwerking leidt tot wildgroei, verrommeling van het landelijk gebied door bebouwing, en ongewenste toename van bewoning in het landelijk gebied.

Deze zorgen kunnen valide zijn, maar kunnen ook worden weggenomen door als gemeente of provincie proactief beleid op te stellen. Deze handreiking poogt om handelingsperspectief te geven aan provincies en gemeenten om het potentieel dat Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven aan maatschappelijke waarde kunnen bijdragen waar te maken. Het bieden van inspiratie door middel van tekeningen, berekeningen en instrumenten kan helpen om zorgen weg te nemen, waarna kansen kunnen worden verzilverd. Pionieren is echter nooit een rimpelloos traject. Zonder extra inspanningen van gemeente en provincie wordt de belofte van Nieuwe Natuur & Klein Wonen niet ingelost.

Pionieren is echter nooit een rimpelloos traject.

Afwijken van enkelvoudige bestemming van gebieden maakt het bovendien niet eenvoudiger. Nederland kent van oudsher een traditie van functiescheiding in de ruimtelijke ordening: een gebied is vaak bestemd voor óf landbouw, óf wonen, óf groen. Dit werkt beperkend voor het realiseren van initiatieven in het ruimtelijk domein. Maar er gloort hoop aan de horizon. De recent gelanceerde Omgevingswet is meer gericht op het faciliteren van vormen van functiecombinatie. Dit biedt perspectief voor maatschappelijke opgaven bij het realiseren van Nieuwe Natuur & Klein Wonen initiatieven.



Figuur 9 - Kleine woning in aanbouw (beeld: LiberTerra)



II. Handelings- perspectief

Handvatten voor gemeenten, provincies en initiatiefnemers om Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven te realiseren

Figuur 10 - Landbouwgrond in de polder (beeld: D. Jungle via Unsplash)

4. Inrichtingsprincipes

Om de stap te maken in het landelijk gebied van opgaven naar een wenkend perspectief, zijn concrete invullingen nodig. Functiecombinaties zoals nieuwe natuur met klein wonen kunnen krachtige inrichtingsconcepten binnen dit toekomstperspectief zijn. Er zijn talloze manieren om Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven in te richten. In dit hoofdstuk schetsen wij de brede waaier aan mogelijkheden waaruit inrichtingsconcepten kunnen worden opgesteld en welke overwegingen voor gemeenten en provincies hierbij kunnen spelen over de passendheid in een specifiek gebied.

Een inrichtingsconcept definiëren we als een mogelijke invulling van een NNKW-initiatief. Inrichtingsconcepten zijn er in allerlei soorten en maten, waarbij we in elk geval een set van 14 ruimtelijke inrichtingsvariabelen onderscheiden.

In dit deel worden eerst de kaders voor de inrichtingsconcepten Nieuwe Natuur en Klein Wonen behandeld: de inrichtingsprincipes (zie **Hoofdstuk 4**). Vervolgens lichten we de ruimtelijke inrichtingsvariabelen toe: de bouwstenen voor de verschillende inrichtingsconcepten (zie **Hoofdstuk 5**). Vervolgens schetsen we het proces hoe je tot een passend initiatief kunt komen:

Voortbouwen op de Nationale Omgevingsvisie

Nederland is een klein land met een hoge bevolkingsdichtheid. Dat leidt al snel tot concurrerende claims om ruimte. Er is ruimte nodig voor de landbouw, voor nieuwe woningen, voor natuur, recreatie en bedrijventerreinen.

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI gaat uit van vier prioritaire opgaven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland;
- Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de visie worden de nationale belangen genoemd die gewaarborgd moeten worden in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het bijvoorbeeld ook om behoud en versterking van cultureel erfgoed en landschappelijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

hoe borg je dat inrichtingsconcepten meerwaarde bieden voor landschap en biodiversiteit (zie **Hoofdstuk 6**). Aan de hand van dit beslisproces komen we ook tot een aantal – maar niet uitputtende – archetypische inrichtingsconcepten die passen binnen de landschappen van Nederland (zie **Hoofdstuk 7**). Ook gaan we in op het beleid en de regelgeving die gemeenten en provincies kunnen inzetten om wenselijke ontwikkelingen te stimuleren (zie **Hoofdstuk 8**). In **Hoofdstuk 9** wordt de menselijke factor behandeld, waarbij de samenlevende mens centraal staat. Tenslotte geven we concrete aanbevelingen aan gemeenten en provincies over hoe om te gaan met Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven (zie **Hoofdstuk 10**).



Prioriteit 1
Ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie



Prioriteit 2
Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland



Prioriteit 3
Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen



Prioriteit 4
Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

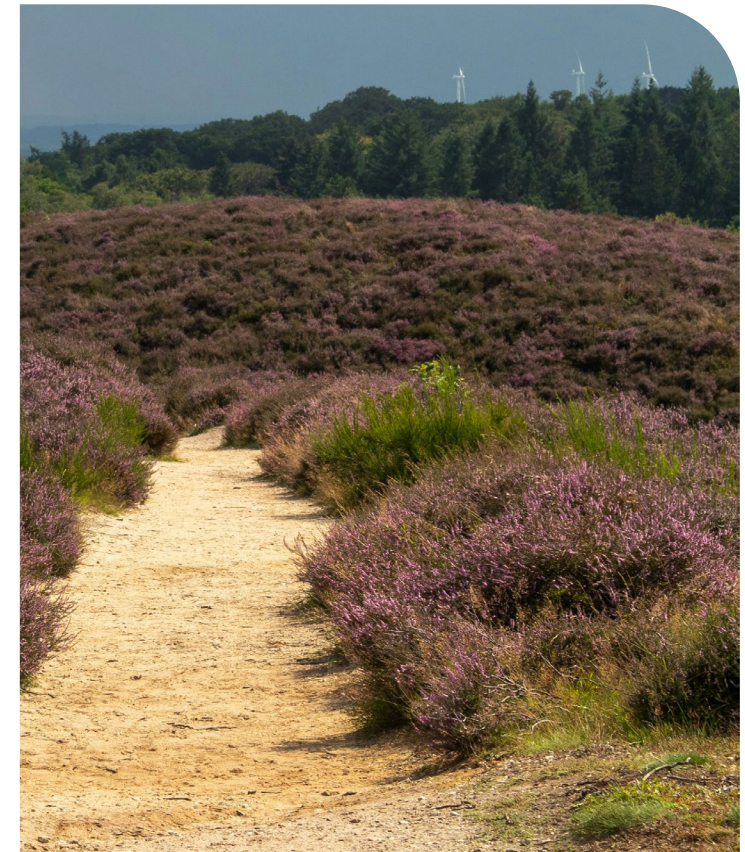
Figuur 11 - Heidegebied 'De Posbank' in Rheden
(beeld: J. Laagland Winder via Unsplash)

In gebieden waar bijvoorbeeld zandgronden en heide van nature overheersen, kunnen projecten zich richten op herstel van oorspronkelijke vegetatie en het creëren van een omgeving die bewoners in kleine woningen verbindt met het landschap.

In de NOVI worden drie leidende principes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. De leidende principes zijn:

- Meervoudig boven enkelvoudig;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen voorkomen.

Deze leidende principes sluiten op hoofdlijnen naadloos aan op het gedachtegoed van Nieuwe Natuur en Klein Wonen, waarbij deze principes in concrete inrichtingsconcepten nader gestalte kunnen krijgen.



Meervoudig boven enkelvoudig

Nederland kent een traditie van strikte functiescheiding in de ruimtelijke ordening: een gebied is vaak bestemd voor óf landbouw, óf wonen, óf groen. De nieuwe Omgevingswet is meer gericht op het faciliteren van vormen van functiecombinatie. Dit leidende principe stimuleert het gebruik van ruimte voor meerdere functies tegelijk. In plaats van enkelvoudige projecten worden projecten geprefereerd die meerdere doelen combineren. Het doel is om efficiënter om te gaan met de beperkte beschikbare ruimte in Nederland. Het combineren van natuur- en landschapsontwikkeling en kleine woningen is een heel concrete vorm van functiecombinatie.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal

Dit leidende principe stelt dat de unieke eigenschappen van het gebied worden meegenomen in de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is essentieel bij het creëren van nieuwe natuur op landbouwgrond, omdat elke regio specifieke ecologische, historische en landschappelijke kenmerken heeft. In gebieden waar bijvoorbeeld zandgronden en heide van nature overheersen, kunnen projecten zich richten op herstel van oorspronkelijke vegetatie en het creëren van een omgeving die bewoners in kleine woningen verbindt met het landschap. Zo versterken bewoners de identiteit van de regio en de sociale cohesie, en worden gemeenschappen gevormd door kleinschalig en natuurvriendelijk te wonen en te werken binnen het landschappelijk erfgoed.

Afwentelen voorkomen

Dit leidende principe beoogt dat de huidige ontwikkeling en ruimtelijke keuzes geen negatieve gevolgen mogen hebben voor toekomstige generaties of naburige gebieden. Zo wordt vermeden dat problemen simpelweg worden verschoven naar een andere locatie of later moment. Voor Nieuwe Natuur en Klein Wonen projecten betekent dit dat het beheer van deze gebieden duurzaam moet zijn, met bijvoorbeeld vastlegging van CO₂, het herstellen van het van water- en bodemsysteem en het toevoegen van landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit.

Additionele inrichtingsprincipes

Aanvullend op deze leidende principes uit de Nationale Omgevingsvisie hanteren we binnen deze handreiking voor Nieuwe Natuur en Klein Wonen een aantal uitgangspunten, die borgen dat projecten meerwaarde toevoegen aan het landschap en de omgeving.

Principe 1: Projecten verbeteren de ruimtelijke kwaliteit waarbij ontwikkeling van nieuwe natuur centraal staat

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is te allen tijde een uitgangspunt van Nieuwe Natuur en Klein Wonen. De ontwikkeling van nieuwe natuur is de kern van een initiatief. In combinatie met zorgvuldige inpassing van kleine woningen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden verhoogd. Een kwalitatieve verplichting waarbij de exploitatie van woningen wordt gekoppeld aan de aanleg en het beheer van nieuwe natuur kan zorgen voor borging van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld door vast te leggen hoe de natuur dient te worden aangelegd en beheerd door initiatiefnemers en/of bewoners.

Principe 2: Economische meerwaarde door woonfunctie wordt maximaal ingezet voor ontwikkeling en beheer van natuur

Het vehikel om nieuwe natuur- en landschapsontwikkeling te bekostigen, is het verdienmodel van de kleine woningen. De opbrengsten die dit tot gevolg heeft, dienen volledig te worden benut voor de bekostiging van de ontwikkeling en het beheer van natuur. Tegelijkertijd moet er wel een sluitende business case zijn om projecten haalbaar te maken, waarbij winstmaximalisatie niet het doel is.

Principe 3: No one size fits all. Maatwerk is een vereiste, met oog voor de omgeving

Er zijn talloze verschillende manieren om Nieuwe Natuur en Klein Wonen in te richten. Iedere initiatiefnemer heeft een andere visie op functiecombinatie van natuur en wonen en iedere locatie kent een breed scala aan wisselende omgevingsvariabelen. Hierdoor is maatwerk voor de behandeling van initiatieven een vereiste, met telkens het doel om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Principe 4: Systeemherstel van bodem, water en ecologie als basis

Bodem, water en ecologie in een gebied vormen het startpunt voor het vinden van passende nieuwe natuurwaarden. Dit kan betekenen dat de huidige status van bodem, water en ecologie geschikt is als startpunt, maar aan verandering onderhevig is om systeemherstel te bevorderen.

Principe 5: Doe het met elkaar en draag bij aan de sociale cohesie van een gebied

Door kleine woningen in het landelijk gebied te plaatsen, zullen meer bewoners in het landelijk gebied aanwezig zijn. De bijdrage aan de sociale cohesie zal per initiatief verschillen, maar kan een belangrijke meerwaarde zijn van Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven. Dit vraagt echter wel om het actief betrekken van het gebied en de huidige bewoners, omdat er vaak ook weerstand en onbegrip kan ontstaan bij nieuwe initiatieven. Een wederkerige relatie tussen huidige en toekomstige bewoners van een gebied draagt bij aan de gemeenschapsvorming.

Principe 6: Benut kansen om aan te sluiten op regionale urgenties, maar besef ook dat er trade-offs te maken zijn

In ieder gebied zijn de urgenties verschillend. Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven zullen in meer of mindere mate aansluiten op deze regionale urgenties en deze kunnen verder gaan dan alleen natuur- en landschapsontwikkeling (denk ook aan VAB's, klimaatadaptatie, energiehuishouding en zorgvraagstukken). Deze gaan vaak wel ten koste van de business case, dus dat kan betekenen dat lagere natuurwaarden behaald kunnen worden, of dat er ook publiek geld aangewend moet worden om doelen te bereiken. Initiatieven zullen niet altijd een oplossing kunnen bieden voor alle regionale urgenties. Het is op zijn plaats om het initiatief te vergelijken met alternatieven, waaronder de optie om niets te doen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met het risico dat sommige alternatieven ongewenste ontwikkelingen in de hand kunnen werken. Daarnaast is het belangrijk te beoordelen welke bijdrage deze alternatieven leveren aan de regionale urgenties.

Iedere initiatiefnemer heeft een andere visie op functiecombinatie van natuur en wonen en iedere locatie kent een breed scala aan wisselende omgevingsvariabelen.



Figuur 12 - Jonge aanplant (beeld: A.D. Worsham via Unsplash)

5. Ruimtelijke inrichtingsvariabelen vormen samen een inrichtingsconcept

Een ruimtelijke inrichtingsvariabele definiëren we als een aspect van de samenstelling van een Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatief. Bij het ontwerpen van inrichtingsconcepten voor het integreren van kleinschalig wonen en nieuwe natuur in het landschap, zijn er diverse inrichtingsvariabelen die samen tot een inrichtingsconcept verworden. Een inrichtingsconcept is een voorbeeld van een Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatief dat in de praktijk gerealiseerd zou kunnen worden. Een passende combinatie van inrichtingsvariabelen is essentieel om ervoor te zorgen dat de kleine woningen op een geschikte en duurzame manier in het landschap worden ingepast. In deze paragraaf zijn de verschillende variabelen uitgewerkt. Daarnaast worden de inrichtingsvariabelen gevisualiseerd door ze te projecteren op een ‘tegel’ van twee hectare om zo een ruimtelijk voorbeeld te schetsen.

We behandelen in deze handreiking veertien ruimtelijke inrichtingsvariabelen:

- 5.1 Koppeling aan bestaand erf

5.2 Bebouwingsdichtheid

5.3 Clusteringspatroon

5.4 Bebouwingstypologie

5.5 Natuurtype

5.6 Agrarisch landgebruik

5.7 Landschappelijke inpassing
- 5.8 Schaal van het project

5.9 Tijdelijkheid

5.10 Nutsvoorzieningen

5.11 Gemeenschappelijke voorzieningen

5.12 Mobiliteit en ontsluiting

5.13 Toegankelijkheid

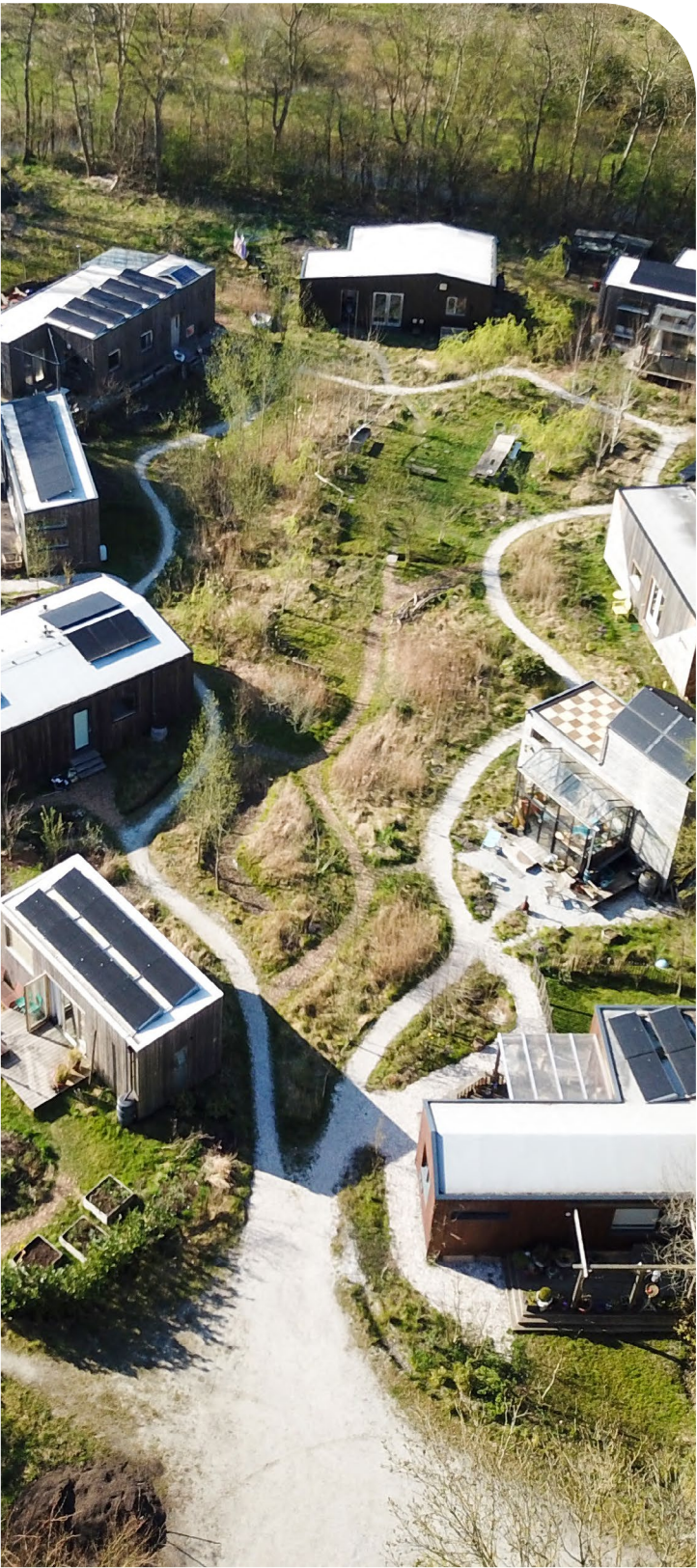
5.14 Afstand tot de bebouwde kom

Elk van deze variabelen speelt een belangrijke rol in het bepalen van hoe en of kleine woningen in het landschap passen, hoe het perceel zelf wordt ingericht en hoe het aansluit op de omgeving en het landschap. Deze ruimtelijke variabelen hangen ook onderling nauw samen. Een concreet voorbeeld hiervan is dat binnen een bebost natuurtipe solitaire plaatsing van kleine off-grid woningen mogelijk is, terwijl je bij aansluiting op het elektriciteitsnet en riolering eerder voor een meer geclusterd clusteringspatroon kiest. Een ander inrichtingsconcept zou het clusteren van kleine woningen in kleine dorpjes kunnen zijn. Dit ontwerp creëert meer ruimte voor robuuste natuur, omdat de kleine woningen dicht bij elkaar staan, waardoor er meer open landschap overblijft. Dit biedt ook mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen die door de bewoners gedeeld kunnen worden.

In deze paragraaf worden de belangrijkste inrichtingsvariabelen gedetailleerd uitgewerkt. Per variabele worden verschillende keuzemogelijkheden getoond om de verschillende mogelijkheden van een variabele te illustreren. Hierbij gaan we er niet vanuit dat we een volledige weergave geven van alle inrichtingsvariabelen en van alle mogelijkheden per inrichtingsvariabelen, maar geven we wel de belangrijkste keuzes en keuzemogelijkheden weer.

Daarnaast wordt aangegeven hoe deze inrichtingsvariabelen onderling samenhangen en elkaar kunnen versterken, of welke juist niet goed samengaan. Bij iedere inrichtingsvariabele wordt ook toegelicht op welke manier deze van invloed is op de business case.

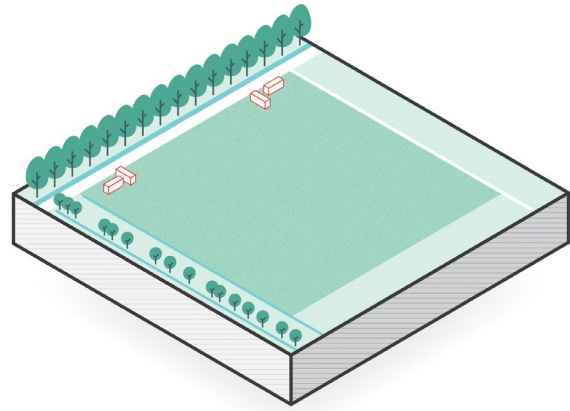
Al met al zijn er verschillende keuzemogelijkheden bij de inrichtingsvariabelen en veel inrichtingsvariabelen hangen met elkaar samen. Invulling van de 14 inrichtingsvariabelen samen leidt tot een inrichtingsconcept, maar een inrichtingsconcept is nog geen passend, realiseerbaar initiatief. Via welk proces komt een dergelijke inrichtingsconcept (zie [Hoofdstuk 7](#)) in de praktijk tot stand en welke rol spelen gemeenten, provincies en initiatiefnemers hierbij? Daar gaan we in [Hoofdstuk 6](#) eerst verder op in.



Figuur 13 - Een wooncommunity van kleine woningen omringd door nieuwe natuur (beeld: LiberTerra)

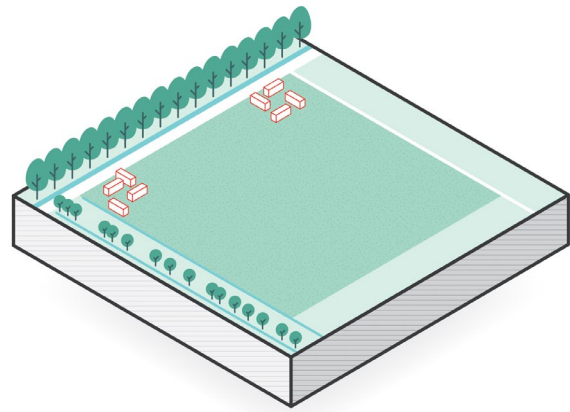
5.1 Bebouwingsdichtheid

Deze variabele beschrijft het aantal kleine woningen per hectare. Hoewel het binnen de ruimtelijke concepten van Klein Wonen en Nieuwe Natuur altijd om relatief lage bebouwingsdichtheden gaat, zijn hier alsnog verschillende invullingen aan te geven. Hieronder is dat nader uitgewerkt. In onderstaande figuren zijn de dichtheden gevisualiseerd op een stuk grond van 2 hectare.



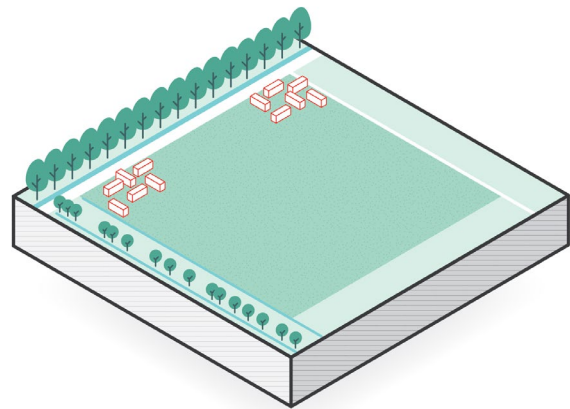
Laag

Een lage bebouwingsdichtheid betekent dat er één tot drie kleine woningen per hectare worden geplaatst. Bij een bebouwd oppervlak van minder dan 50 vierkante meter per woning betekent dit dat 0,5 – 1,5 procent van het perceel bebouwd wordt. Dit heeft een relatief beperkte invloed op de omgeving en biedt veel ruimte voor hoge natuurwaarden.



Gemiddeld

Een gemiddelde bebouwingsdichtheid betekent dat er drie tot vijf kleine woningen per hectare kunnen worden geplaatst. Bij een bebouwd oppervlak van minder dan 50 vierkante meter per woning betekent dit dat 1,5 tot 2,5 procent van het perceel bebouwd wordt. Dit heeft een relatief beperkte invloed op de omgeving en biedt veel ruimte voor hoge natuurwaarden.



Hoog

Een hoge bebouwingsdichtheid houdt in dat er vijf tot zeven kleine woningen per hectare kunnen worden geplaatst. Bij een bebouwd oppervlak van minder dan 50 vierkante meter per woning betekent dit dat 2,5 tot 3,5 procent van het perceel bebouwd wordt. Dit heeft een grotere invloed op de omgeving, maar biedt nog steeds ruimte voor natuurwaarden en is soms nodig om binnen een business case ook andere maatschappelijke waarden te realiseren, of om bij tijdelijkheid toch tot een business case te komen.

Samenhang met andere variabelen

Natuurtype | Landschappelijke inpassing | Gemeenschappelijke voorzieningen | Clusteringspatroon | Nutsvoorzieningen

De bebouwingsdichtheid hangt samen met natuurtype en landschappelijke inpassing. In een open landschap is het lastiger om een groter aantal woningen te laten opgaan. Bij meer gesloten en opgaande natuurtypen is dat eerder inpasbaar. Bij een hoge bebouwingsdichtheid is de landschappelijke inpassing van groot belang, aangezien de impact van het plaatsen van gebouwen een risico op verstoring van het landschap is. Een hoge bebouwingsdichtheid gaat niet samen met een open landschap.

Hoe hoger de bebouwingsdichtheid, hoe meer voordelen er zijn voor aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen. Er ontstaan efficiëntievoordelen voor het gedeelde gebruik van een moestuin, schuur, werkplaats en/of speelplaats. Ook investeringen in gezamenlijke energieopwekking of waterzuivering, of aansluiting op nutsvoorzieningen kunnen eerder kostenefficiënt gedaan worden.

Een gestrooid clusteringspatroon gaat minder goed samen met een hogere bebouwingsdichtheid, aangezien de kans op verstoring van de nieuwe natuur dan groot is. Overige clusteringspatronen kunnen goed samengaan met een hoge bebouwingsdichtheid indien verstoring van de natuur wordt beperkt en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Impact op business case

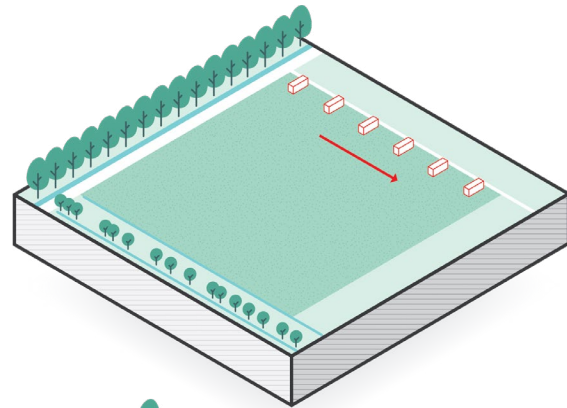
Het aantal woningen is een van de belangrijkste knoppen om aan te draaien om te komen tot een business case. Daarbij is het van belang om dit aantal zo in te vullen, dat het leidt tot een haalbare business case, zonder door te schieten in het aantal wooneenheden.

Bij een lage bebouwingsdichtheid is het lastiger om de business case rond te krijgen dan bij een hoge, omdat er minder wooneenheden zijn van waaruit inkomsten worden gegenereerd. Daarmee gaat een lage dichtheid economisch gezien minder goed samen met zware vormen van natuurinrichting en natuurtypen met hogere beheerkosten. In combinatie met agrarisch landgebruik, zoals een voedselbos of extensivering, zijn er meer mogelijkheden voor een lage dichtheid, aangezien er dan meerdere inkomstenbronnen zijn. Daarnaast verhoudt een lage dichtheid zich lastig met tijdelijkheid, aangezien de terugverdienmogelijkheden dan worden beperkt door het aantal jaren dat wonen wordt toegestaan. Een hogere bebouwingsdichtheid biedt dan meer kansen. Ook geldt dat hoe hoger de bebouwingsdichtheid is, hoe lager de aanlegkosten voor nutsvoorzieningen per woning worden.

Bovendien is het goed om te vermelden dat een initiatief met een lage bebouwingsdichtheid gemakkelijker te realiseren is op een locatie waar de betalingsbereidheid voor wonen hoger is. Door een relatief hoge huurprijs te vragen aan de bewoners van de kleine woning, is de business case makkelijker rond te krijgen. Dit staat echter weer op gespannen voet met sociale doelen en inclusie. Bij een hoge bebouwingsdichtheid is de business case gemakkelijker rond te rekenen. Dit biedt kansen gezien de woningbouwopgave, echter is het voor gemeenten van belang om te kijken naar het bredere palet aan maatschappelijke en gebiedsopgaven.

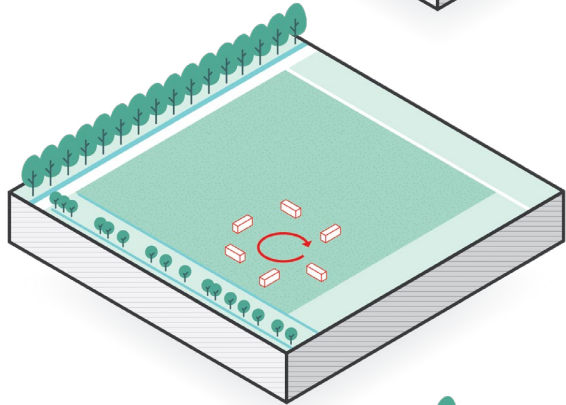
5.2 Clusteringspatroon

Deze variabele beschrijft de manier waarop kleine woningen gegroepeerd worden. In een collectief of bestaand gebouw zijn de woningen waarschijnlijk gegroepeerd. De plaatsing kan veel invloed uitoefenen op de omgeving, omdat de ruimtelijke beleving per principe anders is. Voor deze inrichtingsvariabele zijn de volgende clusteringspatronen uitgewerkt: lineair, circulair, verspreide plaatsing en clustering in dorpjes.



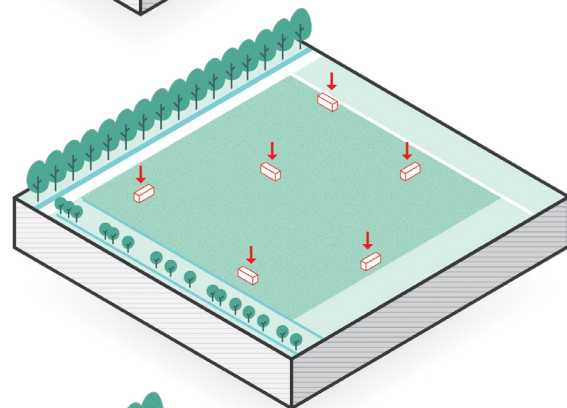
Lineair

Een lineaire plaatsing betekent dat de kleine woningen zijn opgesteld in één (rechte of gekromde) lijn.



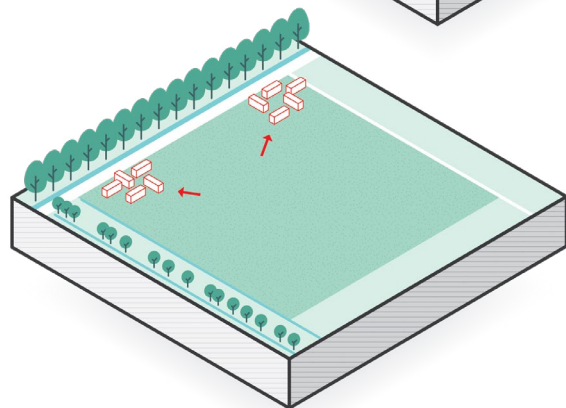
Cirkelopstelling

Een cirkelopstelling plaatst de kleine woningen rondom één centraal punt. Dit zorgt ervoor dat de woningen dicht bij elkaar staan en het areaal nieuwe natuur een aaneengesloten vorm heeft.



Gestrooid

Bij een gestrooide plaatsing zijn kleine woningen verspreid over het terrein geplaatst. De woningen zijn gespreid door de nieuwe natuur.



Gegroepeerd

Een gegroepeerde clustering van de woningen betekent dat kleine woningen bij elkaar worden geplaatst. Dit zorgt voor een relatief klein woon- en leefoppervlak in relatie tot het natuurlijk en agrarisch oppervlak.

Samenhang met andere variabelen

Type natuur | Landschappelijke inpassing | Bebouwingsdichtheid | Schaal | Nutsvoorzieningen | Toegankelijkheid

Een lineair clusteringspatroon van de kleine woningen gaat goed samen met bestaande landschapsstructuren zoals een sloot of een weg. De woningen kunnen dan bijvoorbeeld langs een sloot, bomenrij, dijk of weg worden geplaatst. Woningen die gegroepeerd of in cirkelopstelling zijn geplaatst, laten meer ruimte voor aaneengesloten natuurgebieden en passen in veel landschapstypen. Gestrooide plaatsing van woningen past minder goed bij open landschappen, aangezien voor dit type landschappen openheid tot de wezenlijke kenmerken behoort.

Wanneer de bebouwingsdichtheid laag is en de landschappelijke inpassing gemakkelijk gaat (bijvoorbeeld in of aan de rand van een bos), is gestrooide plaatsing van woningen mogelijk, zeker bij kleinere projecten. Een hoge bebouwingsdichtheid gaat minder goed samen met gestrooide plaatsing vanwege de grote kans op verstoring van de natuur. Gestrooide plaatsing is ook minder goed te rijmen met projecten met een grotere schaal. Bij dergelijke projecten is enige vorm van clustering logisch, zodat er ook een robuust natuuroppervlak ontstaat waarin geen sprake is van verstoring door bewoning.

Clustering (zowel lineair, cirkelopstelling als gegroepeerd) sluit goed aan bij het aansluiten op nutsvoorzieningen. Bij gestrooide plaatsing brengt het aansluiten op nutsinfrastructuur uitdagingen met zich mee. Ook voor wat betreft de toegankelijkheid van de woningen zorgt een gestrooide plaatsing voor uitdagingen. De aanleg van wegen en paden naar de verspreide woningen zal ten koste gaan van de natuurrust (zowel boven- als ondergronds).

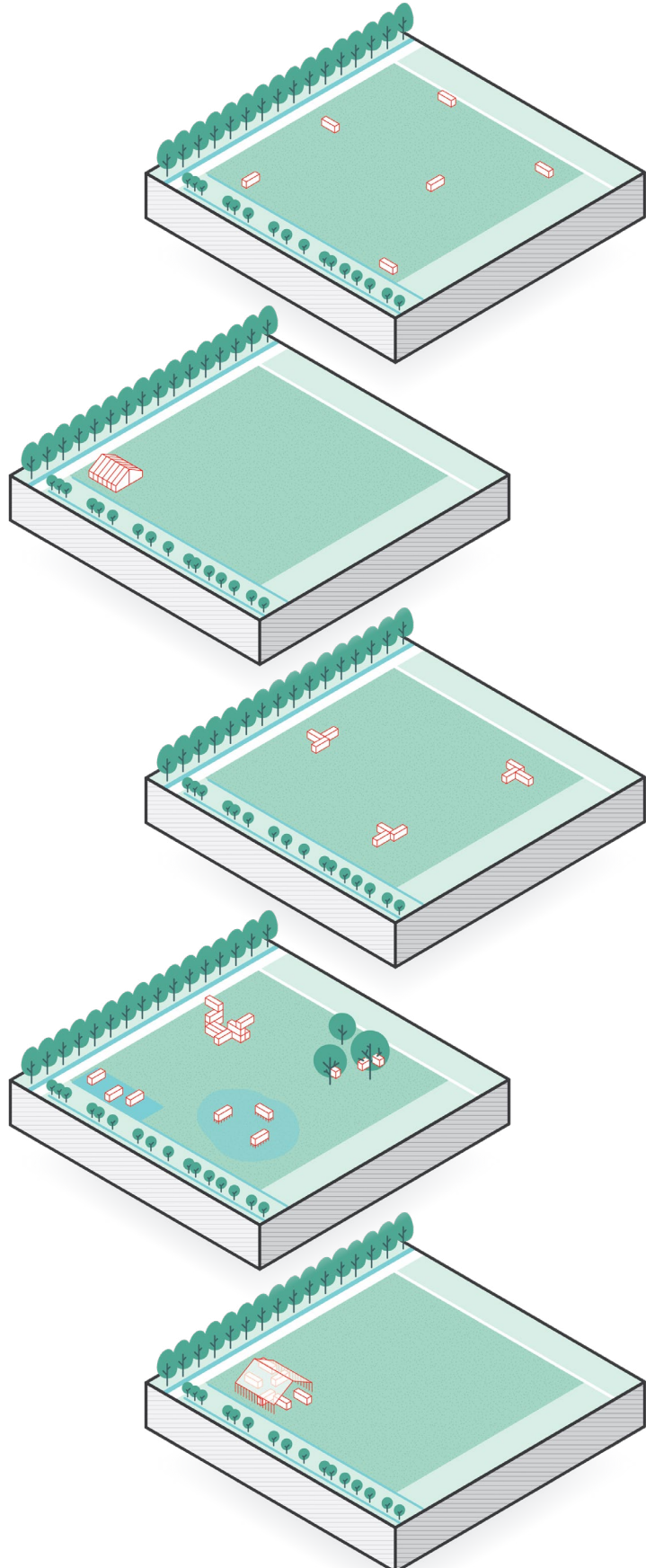
Impact op business case

Gestrooide plaatsing van woningen kan op een aantal vlakken een negatief indirect effect hebben op de business case, ten opzichte van geclusterde plaatsing (lineair, cirkelopstelling, gegroepeerd). Gestrooide plaatsing kan zorgen voor hogere kosten voor aanleg van nutsvoorzieningen en paden en wegen ten behoeve van de ontsluiting. Dit pleit ervoor om bij gestrooide plaatsing voor off-grid nutsvoorzieningen en beperkte toegankelijkheid te opteren. Bij gestrooide plaatsing kunnen de mogelijkheden voor wat betreft agrarisch landgebruik ook verminderen, doordat er meer ruimte voor woningen en de ontsluiting hiervan wordt gebruikt. De inkomsten uit agrarisch landgebruik kunnen dan dus lager zijn.

Een mogelijk positief effect op de business case van gestrooid geplaatste woningen kan zijn dat de verhuurprijs hoger komt te liggen vanwege privacy en complete natuurervaring.

5.3 Bebouwingstypologie

Deze variabele beschrijft op welke manier de woningen ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd. Er zijn verschillende soorten en stijlen mogelijk. Sommige bebouwingstypologieën zijn compacter en verlagen daarmee de impact op de omgeving. Hieronder zijn de volgende bebouwingstypologieën uitgewerkt: solitair, collectief gebouw, geschakeld, experimenteel en vanuit bestaande bebouwing.



Solitair

Bij een solitaire bebouwingstypologie staan de woningen op zichzelf, zonder directe verbinding met andere gebouwen. Deze solitaire woningen kunnen verplaatsbaar zijn.

Collectief gebouw

Een collectief gebouw huist meerdere wooneenheden of functies binnen één structuur. De woningen zijn op een compacte manier in het landschap geplaatst en ook heel geschikt voor woongroepen.

Geschakeld

Bij een geschakelde bebouwingstypologie zijn de woningen met elkaar verbonden. Woningen kunnen op verschillende manieren worden geschakeld, door bijvoorbeeld rijtjeswoningen of twee-onder-een-kapwoningen te creëren.

Experimenteel

Een experimentele bebouwingstypologie omvat innovatieve en ongebruikelijke ontwerpen, zoals boomwoningen of woningen op het water. De concepten onder deze bebouwingstypologie kunnen uiteenlopen.

Vanuit bestaande bebouwing

Het herbestemmen van bestaande bebouwing, zoals schuren of boerderijen, voor nieuwe woningen of ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen. Kenmerkend is dat originele details aan de buitenkant van het gebouw worden behouden en de binnenkant wordt vernieuwd.

Samenhang met andere variabelen

Landschappelijke inpassing | Koppeling aan bestaand erf | Clusteringspatroon | Natuurtype

Bij de keuze voor een bepaalde bebouwingstypologie is het goed om te kijken of het bij het landschap past. Een open landschap biedt bijvoorbeeld weinig ruimte voor (grote) collectieve gebouwen, maar biedt juist wel kansen voor het bouwen vanuit bestaande bebouwing. Het creëren van woningen in bestaande gebouwen kan er ook voor zorgen dat cultuurhistorische elementen worden behouden. Dit is voornamelijk van toepassing wanneer er in bestaande schuren of boerderijen wordt gebouwd. Het cultuurhistorische karakter van de buitenkant van het gebouw wordt op deze manier behouden.

Daarnaast zijn verschillende bebouwingstypologieën geschikt voor koppeling aan een bestaand erf. Afhankelijk van de inrichting van het bestaande erf zijn verschillende bebouwingstypologieën mogelijk. Ook bestaat er de mogelijkheid om qua ontwerp aan te sluiten op de bestaande bouwstijl, zodat er een eenheid ontstaat. Op erven waar al sprake is van veel bebouwing bestaan mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen, of voor het bouwen van woningen vanuit bestaande bebouwing. Door de combinatie met klein wonen kunnen meer wooneenheden worden gerealiseerd dan binnen bestaande rood-voor-rood regelingen.

De verschillende clusteringspatronen zijn goed te combineren met de meeste bebouwingstypologieën. Alleen bij het creëren van collectieve gebouwen en bouwen vanuit bestaande bebouwing is een gegroepeerde clusteringstypologie het meest toepasselijk. Experimentele bebouwingsvormen kunnen aansluiten op specifieke natuurtypen, bijvoorbeeld huizen op palen in een moeras of waterbuffergebied, drijvende huizen bij natte natuur of boomwoningen in een bosrand.

Impact op business case

Er zijn veel verschillende solitaire woningen op de markt met daarbij grote verschillen in de aanschafwaarde en de periodieke afschrijvings- en onderhoudskosten. Experimentele bouw kan leiden tot hogere kosten, aangezien er dan geen of weinig sprake is van standaardisatie en bijkomende schaalvoordelen. Bouwen vanuit bestaande bebouwing kan voordelen bieden, omdat er al een gebouw staat, waaruit verder gebouwd kan worden.

Bij initiatieven kan vanuit een grondeigenaar of agrarische initiatiefnemer ook als voorwaarde worden gesteld dat bewoners hun eigen kleine woning plaatsen. Vaak is hierbij sprake van solitaire bebouwing. De initiatiefnemer zal hierbij alleen een huurprijs voor de kavel en eventuele nutsvoorzieningen vragen. Het voordeel hiervan is dat op voorhand geen woningen hoeven te worden aangeschaft of gebouwd door een agrarische initiatiefnemer, dus vergt dit model minder startkapitaal.

5.4 Natuurtype

Deze variabele geeft aan welke natuurtypen onderdeel kunnen zijn van het inrichtingsconcept. Ook combinaties van natuurtypen kunnen onderdeel zijn van een inrichtingsconcept. Grofmazig delen we deze inrichtingsvariabele in 5 mogelijkheden in. Dit valt nader te verfijnen, bijvoorbeeld aan de hand van [de natuurtypen van BIJ12](#).

Bebost

Een bebost gebied is een stuk land bedekt met bomen en struiken, waar diverse planten- en diersoorten leven, zoals eekhoorns en diverse vogel- en vleermuissoorten. Het vormt een belangrijk ecosysteem en draagt bij aan biodiversiteit en klimaatregulatie.

Ruigte

Ruigte is een type natuurlijk terrein dat wordt gekenmerkt door wilde, dichte vegetatie zoals gras, struiken en (on) kruid. Voorkomende soorten zijn de meidoorn of hondsroos, maar ook diverse klimplanten en kruiden zoals fluitekruid. Ruigte trekt ook vogels aan, zoals de geelgors en de kneu, door de nestmogelijkheden en aanwezigheid van insecten. Ruigte is vaak ongecultiveerd en kan variëren van open veld tot begroeide gebieden, waar planten vrij groeien zonder menselijke tussenkomst.

Bloem- en kruidenrijk grasland

Bloem- en kruidenrijk grasland is een type grasland dat gekenmerkt wordt door een grote verscheidenheid aan wilde bloemen en kruiden. Dit ecosysteem is rijk aan biodiversiteit en biedt leefruimte voor veel insecten, vogels en andere dieren. Dit natuurschap leent zich voor de combinatie met veehouderij, waarbij natuurdoelen en beheer voorrang hebben boven het agrarisch gebruik.

Heide

Heide is een open landschap dat wordt gekenmerkt door lage struiken zoals heideplanten en kruidachtige vegetatie. Het komt vooral voor op arme, zure gronden en vormt een belangrijk leefgebied voor specifieke plantensoorten, zoals mossen, en diersoorten zoals hagedissen, hazelwormen en slangen. Heidegebieden zijn vaak het resultaat van menselijk beheer, zoals begrazing of maaien.

Moeras en natte natuur

Moeras en natte natuur zijn gebieden met verzadigde bodems, vaak bedekt met water, waar specifieke flora groeit. Deze ecosystemen bieden leefruimte voor diverse dieren, waaronder vissen, amfibieën en watervogels, en spelen een belangrijke rol in waterzuivering en het reguleren van waterstanden.

Samenhang met andere variabelen

Landschappelijke inpassing | Bebouwingsdichtheid | Nutsvoorzieningen | Mobiliteit en ontsluiting | Agrarisch landgebruik | Koppeling aan erf | Afstand tot bebouwde kom | Bebouwingstypologie

Bloem- en kruidenrijk grasland is goed te combineren met kleinschalig, extensief agrarisch grondgebruik. Bij dit natuurschap liggen vaak ook mogelijkheden tot een koppeling met een bestaand erf (en dus bestaande nutsvoorzieningen).

Landschappelijke inpassing is belangrijk bij alle natuurtypen. Door gebruik te maken van natuurlijke materialen (zoals hout) en duurzame bouwmethoden kunnen de woningen beter opgaan in het landschap. In bebost gebied zijn kleine woningen landschappelijk goed in te passen in de bosrand. Bij ruigte kunnen gebouwen in harmonie met het landschap en de ruige vegetatie worden ontworpen. Door de bouwhoogte laag te houden en woningen te omgeven met de wilde beplanting, blijft het natuurlijke karakter van het gebied behouden.

Voor open natuurtypen is een clustering van woningen en landschappelijke inpassing extra van belang – dit gaat ook niet makkelijk samen met een hoge bebouwingsdichtheid. Zeker bij projecten op een groter schaalniveau verdient een clustering dan de voorkeur, zodat er ook ruimte overblijft voor robuuste natuur met weinig verstoring. Juist in gebieden met hoge natuurwaarden is het belangrijk om zo min mogelijk verstoring te hebben. Clustering en deelmobiliteit vanuit een centraal punt kunnen hierbij helpen, en eventueel is ook een beperkte toegankelijkheid dan van belang.

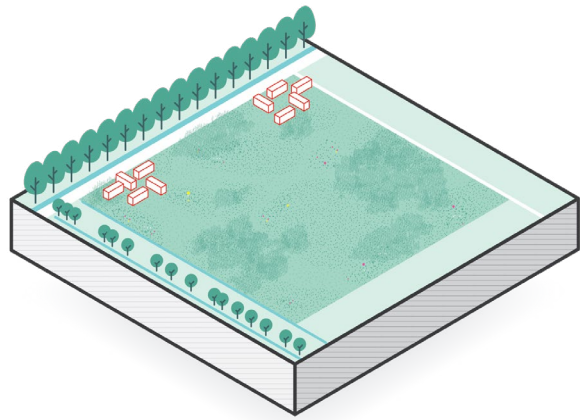
Impact op business case

De aanleg- en beheerkosten verschillen per natuurschap. Daarnaast zijn ecosystemen die regelmatig onderhoud vereisen (zoals bloemrijke graslanden en heide) duurder om te beheren dan systemen die na aanleg grotendeels zelfregulerend zijn (zoals ruigte en bos). Hydrologische maatregelen en grondverzet voor moerassen en natte natuur zorgen vaak ook voor extra kosten en hebben dus een negatieve impact op de business case.

Een vaak onderbelicht onderwerp is de waarde die nieuwe natuur kan bieden. Naast de intrinsieke waarde van natuur, biedt de natuur ook waarde voor de maatschappij die vaak niet wordt meegenomen in de business case. Het betreft verschillende soorten waarde, zoals verminderde luchtverontreiniging, verhoogde koolstofvastlegging, vermeden zorgkosten, verhoogde woningwaarde en gestegen biodiversiteit. Het is ongebruikelijk om deze soorten waarde mee te nemen in de business case, laat staan af te rekenen. Mogelijk gaat dit in de toekomst een vlucht nemen, waardoor het financieel gezien interessanter wordt om te investeren in nieuwe natuur en de business case nader kan worden versterkt en er dus minder woningen nodig zijn om een natuurgebied te ontwikkelen.

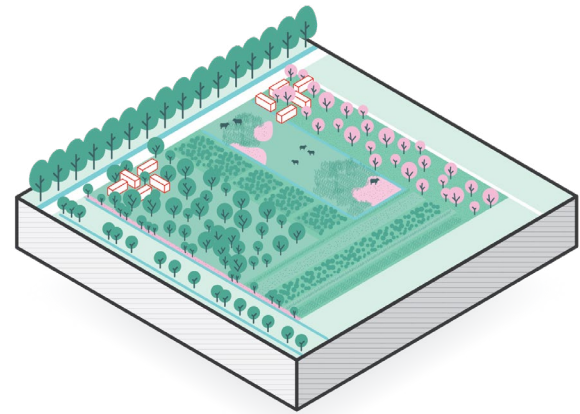
5.5 Agrarisch landgebruik

Deze variabele beschrijft de manier waarop de grond kan worden gebruikt voor landbouwactiviteiten zoals akkerbouw, veeteelt en tuinbouw. Agrarisch landgebruik heeft invloed op de inrichting van het landschap.



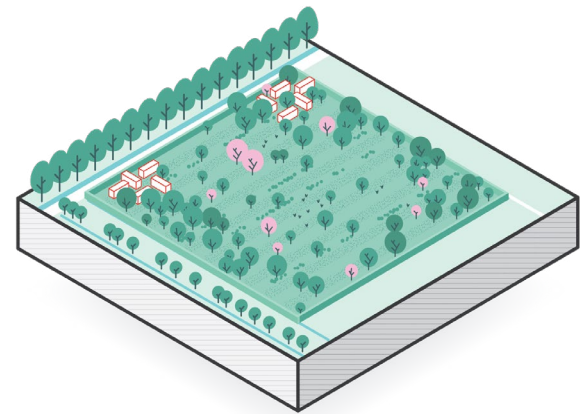
Extensief grasland

Extensief grasland is een type grasland dat met minimale menselijke ingrepen wordt beheerd, wat een hoge waarde oplevert voor biodiversiteit. Het wordt gekenmerkt door een hoge diversiteit aan kruiden en grassen, een laag bemestingsniveau, weinig (pleksgewijs) of geen gebruik van bestrijdingsmiddelen, en een beperkt aantal maaibeurten of beweidingsmomenten per jaar.



Kleinschalig gemengd

Bij kleinschalige, gemengde landbouw worden verschillende gewassen geteeld. Er kan sprake zijn van akkerbouw, veeteelt of een combinatie hiervan. Akkerstroken worden natuurinclusief ingericht, bijvoorbeeld door bloemrijke akkerranden of bloem- en kruidenrijk grasland toe te voegen.



Agroforestry (inclusief voedselbos)

Agroforestry is een landbouwpraktijk waarbij bomen en struiken worden geïntegreerd in agrarische systemen, zoals akkerbouw of veeteelt. Dit creëert een multifunctioneel ecosysteem dat de bodemkwaliteit verbetert, biodiversiteit bevordert, en helpt bij het beheersen van water- en windafvoer. Het biedt ook extra inkomstenbronnen, zoals fruit of hout, naast traditionele landbouwproducten. Voedselbos is een type agroforestry waarbij een diversiteit aan eetbare planten en vruchten van bomen en struiken wordt gecombineerd in een bosachtige opzet. Dit zelfvoorzienende ecosysteem simuleert natuurlijke bossen en levert een breed scala aan voedselproducten, zoals fruit, noten, bessen en kruiden.

Samenhang met andere variabelen

Natuurtype | Koppeling aan bestaand erf | Afstand tot bebouwde kom

Kleinschalig, extensief agrarisch landgebruik is goed te combineren met het natuurtype bloem- en kruidenrijk grasland op hetzelfde perceel. Voor overige natuurtypen zou een combinatie met kleinschalig, extensief landgebruik (of agroforestry) ook mogelijk zijn, maar dan op een ander deel van het perceel.

Bij zowel kleinschalig, gemengd agrarisch landgebruik als bij agroforestry ligt koppeling aan een bestaand erf voor de hand. Dit vergemakkelijkt de inpassing in een agrarisch bedrijf. Het is ook mogelijk dat geboerd wordt vanuit een nabijgelegen erf, dus de koppeling met een bestaand erf is niet noodzakelijk.

Indien er sprake is van een combinatie met veeteelt, dient rekening te worden gehouden met de afstand tot andere woningen. Er is wet- en regelgeving die voorwaarden stelt aan de afstand van veehouderij tot bebouwing (bijvoorbeeld stankcirkels), waarmee rekening moet worden gehouden.

Impact op business case

Het toevoegen van kleinschalig gemengd agrarisch landgebruik en agroforestry heeft een positieve impact op de business case aangezien er naast inkomsten uit verhuur van woningen ook inkomsten uit agrarisch landgebruik worden gegenereerd. Andersom kan de woonfunctie de transitiekosten van de doorontwikkeling naar een natuurinclusieve vorm van landbouw bekostigen. Bovendien draagt de natuur die wordt gecreëerd (zoals groene en blauwe dooradering of landschapselementen) positief bij aan de akkerbouw en veeteelt, bijvoorbeeld door klimaatregulatie, het vasthouden van vocht en natuurlijke plaagbestrijding.

Mogelijk kan er op de agrarische gronden ook een vergoeding worden ontvangen voor Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb). Dit is een subsidie die kan worden aangevraagd voor specifieke beheeractiviteiten, zoals de ontwikkeling van kruidenrijk grasland, het gebruik van vaste mest of het verhogen van het waterpeil. Niet alle gebieden in Nederland komen in aanmerking voor ANLb, de provincies bepalen welke gebieden hiervoor in aanmerking komen op basis van het agrarisch leefgebied van doelsoorten.

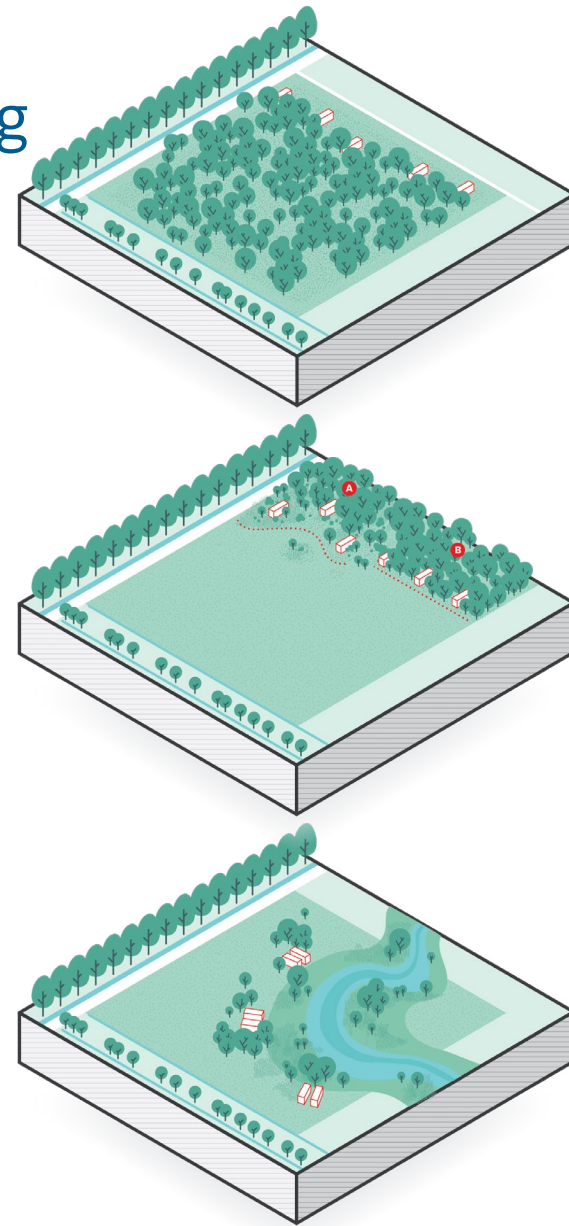
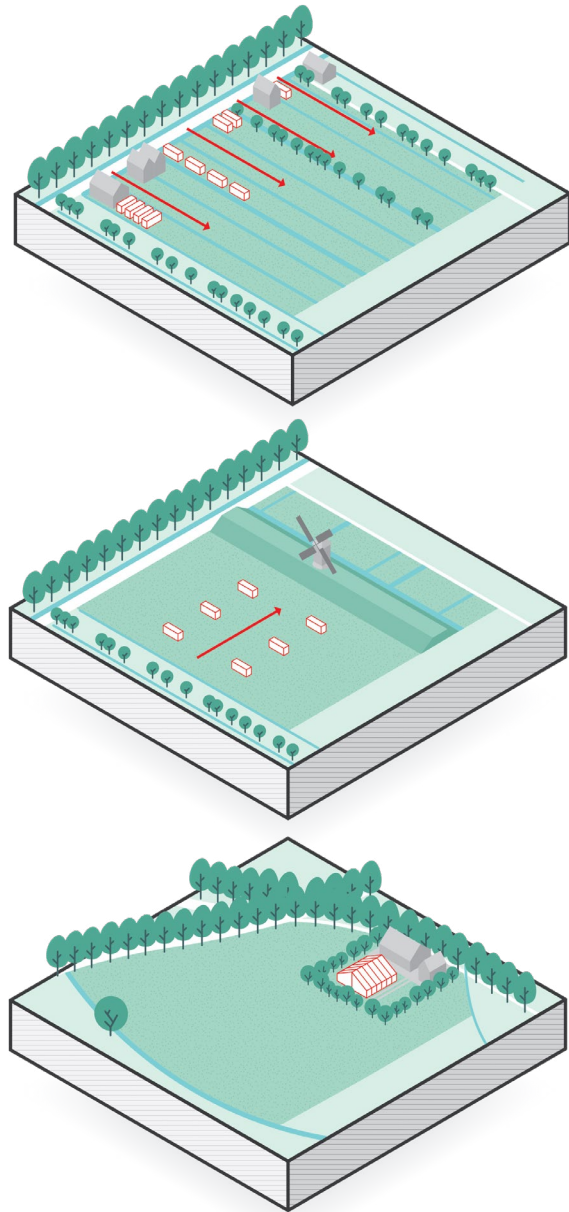
Daarnaast is deelname aan het agrarisch collectief in de regio verplicht om ANLb te kunnen aanvragen en kan er geen ANLb worden afgesloten op gronden die worden gepacht van overheden. De beheervergoeding dient als onkostenvergoeding en is geen verdienmodel. De hoogte van de vergoeding verschilt per beheerpakket en kan enigszins variëren per agrarisch collectief.

5.6 Landschappelijke inpassing

Deze inrichtingsvariabele betreft de manier waarop inrichtingsconcepten worden geïntegreerd in de bestaande natuurlijke en culturele omgeving. Het doel is om een harmonieuze en esthetische aansluiting te creëren tussen de nieuwe elementen en het omliggende landschap; de schoonheid van het landschap dient te worden verbeterd. Deze variabele kan worden opgesplitst in veel verschillende onderdelen. We lichten hier de volgende mogelijkheden toe: landschapsstructuren, schaal- en kavelindeling en cultuurhistorische structuren en elementen.

Landschapsstructuren

Het landschap bevat bestaande structuren zoals bosranden, waterlopen en paden. Kleine woningen worden langs deze lijnen geplaatst om natuurlijk op te gaan in de omgeving en de bestaande ruimtelijke structuur te versterken.



Schaal- en kavelindeling

Ieder landschap is anders ingericht en verkaveld. Kleine woningen moeten qua grootte en verhoudingen aansluiten bij de bestaande indeling om een visueel harmonieus geheel te vormen, bijvoorbeeld door deze in het verlengde van bestaande bebouwing te plaatsen, door aan te haken bij verkavelingspatronen en door zichtlijnen open te houden.

Cultuurhistorische structuren en elementen

Bij landschappelijke inrichting dient rekening te worden gehouden met cultuurhistorische elementen zoals monumenten, oude wegen en verdedigingswerken (bijvoorbeeld de Hollandse Waterlinie). Kleine woningen moeten zo worden geplaatst dat ze de zichtbaarheid en integriteit van deze elementen respecteren en versterken, bijvoorbeeld door zichtlijnen naar monumenten open te houden of de contouren van historische landschapselementen te volgen. Een kleine woning kan daarbij zelfs bijdragen aan de versterking of verlenging van landschapselementen, zoals houtwallen, door deze op een zorgvuldige manier in het ontwerp op te nemen.

Samenhang met andere variabelen

Natuurtype | Bebouwingsdichtheid | Clusteringspatroon | Bebouwingstypologie | Koppeling aan bestaand erf | Afstand tot bebouwde kom | Tijdelijkheid | Nutsvoorzieningen | Gemeenschappelijke voorzieningen

Landschappelijke inpassing is belangrijk bij alle natuurtypen. Door gebruik te maken van natuurlijke materialen (passend bij het natuurtype) en duurzame bouwmethoden kunnen de woningen beter opgaan in het landschap. Bij ruigte kunnen gebouwen in harmonie met het landschap en de ruige vegetatie worden ingepast. Door de bouwhoogte laag te houden en woningen te omringen met wilde beplanting, blijft het natuurlijke karakter van het gebied behouden. Cultuurhistorische structuren en elementen worden behouden voor het landschap door rekening te houden met de zichtlijnen van en naar deze structuren en elementen.

Landschappelijke inpassing hangt ook samen met de bebouwingsdichtheid en clustering. Een open landschap gaat in de basis niet samen met een hoge bebouwingsdichtheid, want het plaatsen van gebouwen leidt tot verstoring van het open landschap. Open landschappen zijn in beginsel ongeschikt voor gestrooide plaatsing van woningen, aangezien dit de ruimtelijke kwaliteit aantast. Een open landschap biedt qua bebouwingstypologie weinig ruimte voor (grote) collectieve gebouwen, maar biedt wel kansen voor bouwen vanuit bestaande bebouwing.

Bestaande landschapsstructuren zoals sloten, dijken of (water)wegen zijn geschikt voor het gebruik van lineaire clusteringspatronen. Gestrooide plaatsing is mogelijk in of aan de rand van een bos, of andere opgaande elementen, waardoor landschappelijke inpassing gemakkelijk is te realiseren. Bij bestaande erven is het van belang om de nieuwe woningen op dusdanige wijze in te passen dat de ruimtelijke kwaliteit van het geheel wordt verbeterd. Dit kan door rekening te houden met de stijl, grootte en hoogte van de bestaande bebouwing op het erf en daarop aan te sluiten met de nieuwe woningen. Hetzelfde principe geldt wanneer aaneengesloten aan of nabij een bebouwde kom kleine woningen worden gebouwd.

Bij de keuze voor nutsvoorzieningen dient ook rekening te worden gehouden met hun impact op het landschap. On-grid nutsvoorzieningen worden veelal ondergronds gelegd (leidingen), maar kennen ook bovengrondse elementen (transformatorhuisjes) die verstorend kunnen zijn voor een landschap. Ook off-grid nutsvoorzieningen kunnen impact hebben op het landschap, denk aan zonnepanelen, wateropvang, accuopslag of geothermische systemen.

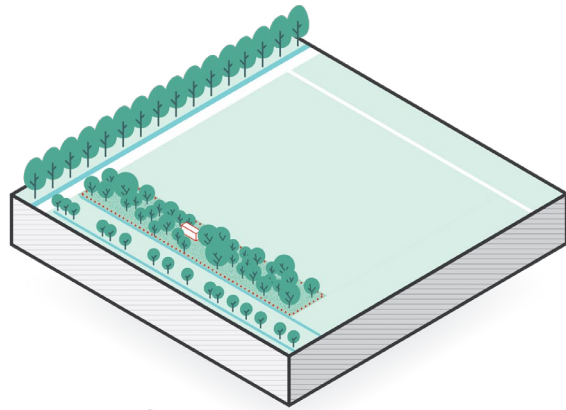
Gemeenschappelijke voorzieningen als een collectieve moestuin, gemeenschappelijke schuur of een speelplaats hebben allemaal een impact op het landschap. Met name bij een gemeenschappelijke schuur is het belangrijk om rekening te houden met de impact bij een bestaand open landschap. Hierbij is het passend om de bebouwing te concentreren en de hoogte te beperken.

Impact op business case

Het zorgen voor een goede landschappelijke inpassing brengt zowel extra kosten met zich mee als mogelijke financiële voordelen. De initiële investeringen in ontwerp en aanleg (denk aan bouwmaterialen, inzet landschapsarchitect en vergunningen of studies) kunnen de business case verzwaren, maar op de korte termijn wel de sleutel zijn tot het benodigde draagvlak voor een project en kan op de lange termijn leiden tot een verhoogde marktwaarde.

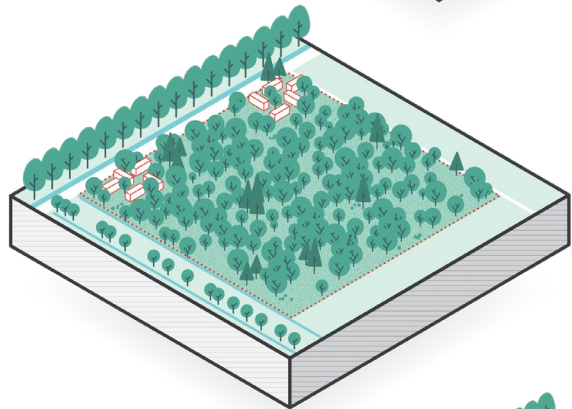
5.7 Schaal van het project

Deze variabele beschrijft de grootte van het project, waarbij het areaal in hectares de maatstaf is. Het projectgebied behelst zowel het areaal voor nieuwe woningen als het areaal voor nieuwe natuur (en eventuele extensieve vormen van agrarisch grondgebruik). Er worden vier categorieën gedefinieerd: zeer klein, klein, middelgroot en groot.



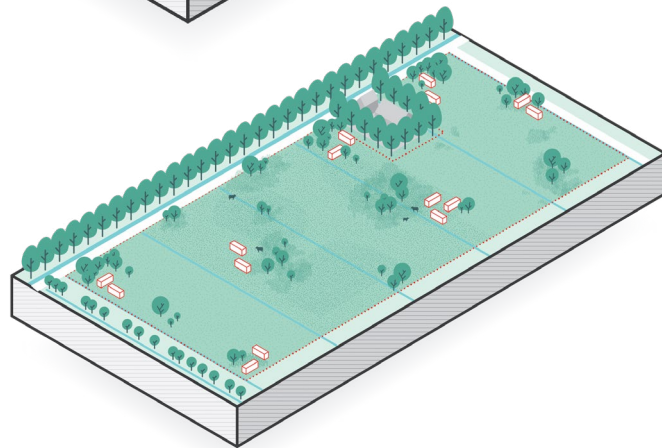
Zeer klein

Een project op een areaal van minder dan 0,5 ha wordt geclassificeerd als zeer klein.



Klein

We spreken over een klein project bij een areaal ter grootte van 0,5 tot 5 hectare.

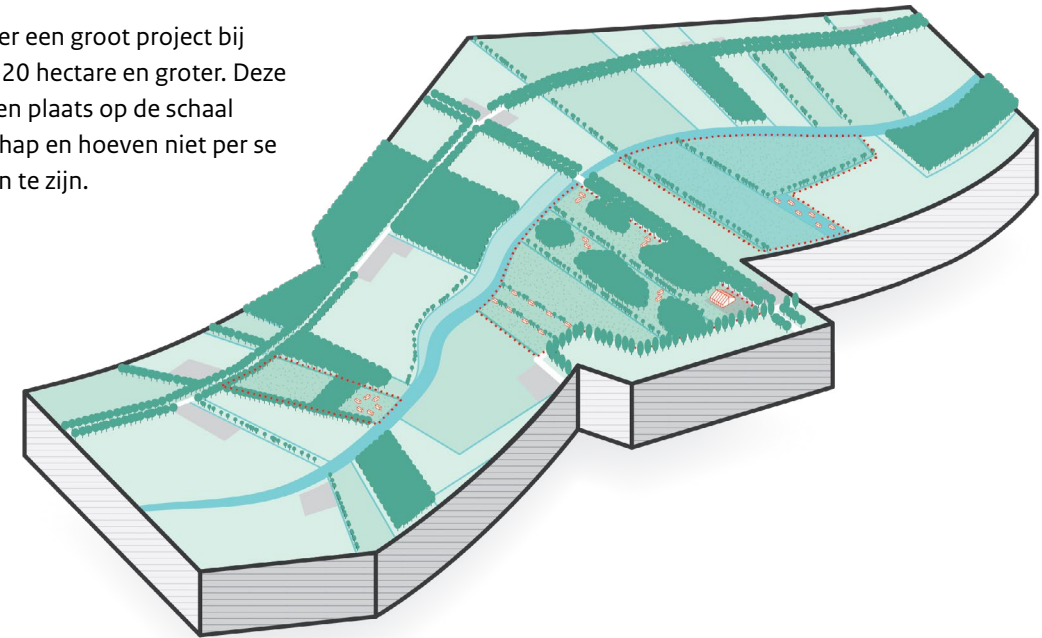


Middelgroot

Een middelgroot project wordt op een areaal van 5 tot 20 hectare gerealiseerd.

Groot

We spreken over een groot project bij een areaal van 20 hectare en groter. Deze projecten vinden plaats op de schaal van een landschap en hoeven niet per se aaneengesloten te zijn.



Samenhang met andere variabelen

Clusteringspatroon | Tijdelijkheid | Mobiliteit en ontsluiting

Een gestrooid clusteringspatroon ligt eerder voor de hand bij (zeer) kleine projecten. Ook bij middelgrote projecten met een lage bebouwingsdichtheid zou gestrooide plaatsing mogelijk zijn binnen de juiste randvoorwaarden. Bij grote projecten zijn gestrooide woningen minder goed passend vanwege de verstoring die optreedt en die met clustering voorkomen had kunnen worden. Geclusterde groepen woningen zijn goed mogelijk op iedere projectschaal.

Bij grote projecten zal aandacht moeten worden besteed aan de ontsluiting van het hele gebied. Sturen op een hoge mate van deelmobiliteit is dan wenselijk, aangezien deze mobiliteitsvorm het minst invasief voor de natuur is en voor de gemakkelijkste vorm van ontsluiting zorgt. Collectieve parkeerplaatsen zijn ook geschikt, maar huisgebonden parkeerplaatsen minder.

Impact op business case

Hoe groter een project, hoe hoger de kosten per hectare voor de voorbereidingsfase zullen zijn. Het gaat hierbij onder andere om kosten voor planning, een landschapsarchitectenbureau, afstemming met gebiedspartijen. Wanneer de kosten kunnen worden gedeeld door een groter aantal woningen, kunnen de kosten per woning alsnog lager zijn.

5.8 Tijdelijkheid

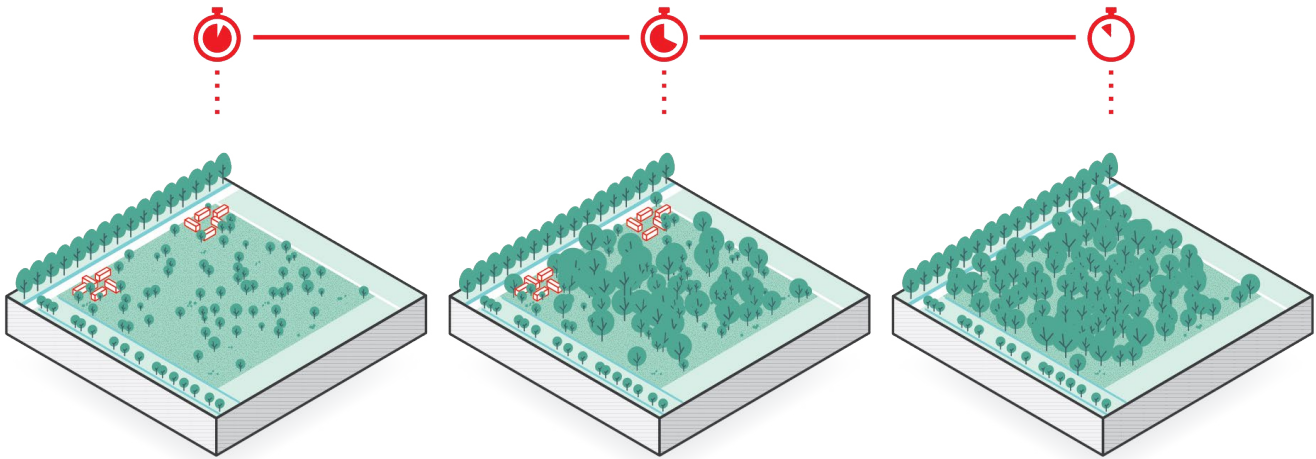
Deze variabele geeft aan in hoeverre sprake is van tijdelijkheid van de woningen, als onderdeel van het inrichtingsconcept. Voor zowel het businessplan als voor het verkrijgen van een vergunning is duidelijkheid over deze variabele vaak onmisbaar.

Tijdelijk (geborgd)

Inrichtingsconcepten kunnen tijdelijke woningen bevatten die na een aantal jaren gegarandeerd weer worden verwijderd. Het toekomstbeeld voor de locatie is dan permanente natuur en het middel om dit financieel mogelijk te maken is tijdelijk verplaatsbare woningen toestaan. Een cruciale voorwaarde is daarbij dat de tijdelijkheid zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk stevig geborgd wordt, zodat er geen permanente woningen op daartoe ongeschikte locaties worden toegestaan.

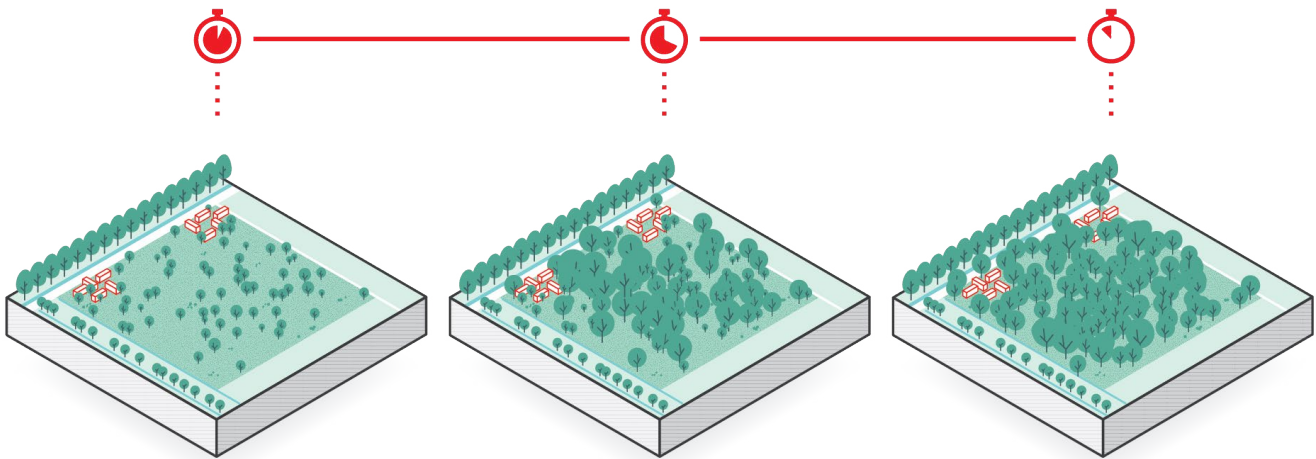
Tijdelijk (experimenteel)

Tijdelijke bewoning kan ook dienen als leerperiode, met als doel om aan het eind van de periode te kunnen evalueren of permanente bewoning mogelijk is. De experimenteerperiode biedt ruimte voor gemeente en andere betrokken partijen om te ontdekken hoe het bevalt en te bepalen onder welke voorwaarden permanente bewoning mogelijk zou zijn. De onzekerheid over permanente of tijdelijke bewoning heeft effecten op de haalbaarheid van de business case en beperken de mogelijkheden om te investeren in onomkeerbare inrichtingsmaatregelen.



Permanent

Permanente bewoning van de kleinschalige woningen kan onderdeel uitmaken van het inrichtingsconcept. Bij permanente bewoning worden vaak meer eisen gesteld in de vorm van woon- en bouwvoorschriften. Binnen permanente bewoning is ook een variant denkbaar waarbij gestart wordt met een aantal woningen waarbij na een zekere termijn een deel van de woningen verdwijnt en puur de woningen overblijven ter bekostiging van het natuurbeheer.



Samenhang met andere variabelen

Bebouwingsdichtheid | Landschappelijke inpassing | Schaal | Nutsvoorzieningen

Met het oog op de beoogde kwaliteit van het landschap kan worden besloten dat woningen alleen tijdelijk zijn toegestaan. Permanente bewoning is ook goed mogelijk in combinatie met een kwalitatief hoogwaardig landschap wanneer hier scherpe randvoorwaarden voor worden opgesteld (bijvoorbeeld ten aanzien van de materialen, hoogte en stijl van de woningen in relatie tot het landschap, en in relatie tot beheer).

Bij grote projecten met een hoge bebouwingsdichtheid is het risicovol om te opteren voor tijdelijke bewoning, tenzij dit in het plan is meegenomen. In deze situatie zullen veel mensen hun woning verliezen op het moment dat de woonperiode afloopt.

De aanleg van on-grid nutsvoorzieningen is alleen passend bij projecten waarbij de toegestane periode van bewoning langer is dan de minimale afschrijvingsperiode van de nutsvoorzieningen.

Impact op business case

De business case voor tijdelijke bewoning is fors lastiger rond te rekenen dan voor permanente bewoning vanwege de in tijd gemaximeerde inkomsten, versnelde afschrijvingskosten en de benodigde aflossing van de grond binnen de gestelde periode. Tijdelijkheid kan leiden tot een hogere bebouwingsdichtheid om de business case sluitend te krijgen, zeker bij geborgde tijdelijkheid waarbij na afloop van de periode de grond ook moet zijn afgelost en er geld gereserveerd moet worden voor langjarig beheer. Bij zeer kortstondige tijdelijkheid, of bij de wens voor tijdelijkheid in combinatie met een lage dichtheid, kan publiek geld nodig zijn om tot een sluitende business case te komen. Het project zal dan evenwel nog steeds minder publieke middelen vragen dan de inrichting van een natuurgebied op reguliere wijze.

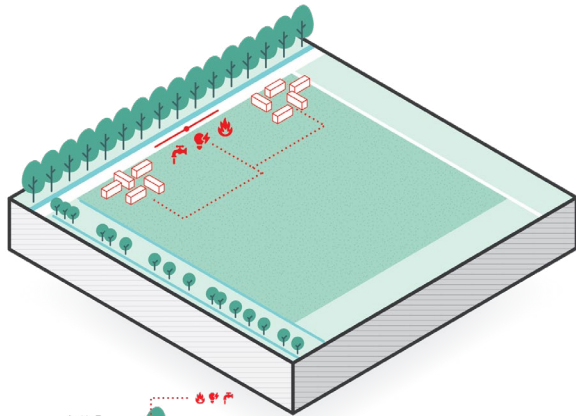
Ook brengt tijdelijkheid een risico met zich mee voor de bewoners, die niet weten waar ze na afloop van de periode kunnen wonen. Indien er binnen het plan vooraf opvolglocaties aangewezen worden, waar na afloop van de afgesproken periode de bewoner opnieuw natuur kan inrichten in combinatie met tijdelijke bewoning, ontstaat er juist een model waarbij het risico op woningverlies wordt gemitigeerd.

Bij permanente bewoning is er juist sprake van vermogensopbouw voor grondeigenaren, zoals bij eigendom van grond en onroerend goed gebruikelijk is – uitgaande van blijvende vraag naar de kleine woningen.

Een variant van permanente bewoning waarbij op den duur alleen een aantal woningen overblijft ter bekostiging van het natuurbeheer, kan ook interessant zijn. Op deze manier kunnen hoge aanlegkosten initieel worden opgevangen door inkomsten uit een relatief hoog aantal woningen. In een later stadium kan een deel van de woningen worden verwijderd, zodat er meer rust en ruimte voor de natuur overblijft.

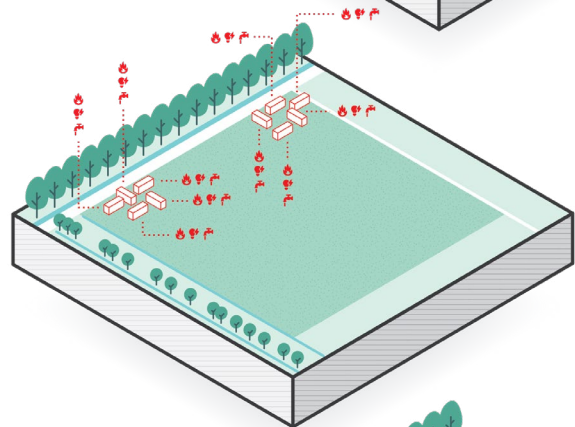
5.9 Nutsvoorzieningen

Deze variabele beschrijft de manier waarop de beschikbaarheid van basisvoorzieningen zoals elektriciteit, water en riolering, wordt georganiseerd. Deze basisvoorzieningen zijn essentieel voor bewoning, maar kunnen op verschillende manieren worden georganiseerd.



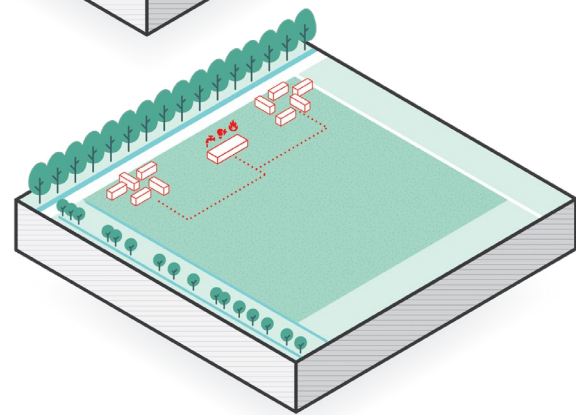
On-grid (op het net aangesloten)

De basisvoorzieningen worden geleverd vanuit het openbare net, via de standaard infrastructuur. Het gaat hierbij om elektriciteit, water en riolering. In bestaande gebouwen kan ook sprake zijn van een gasaansluiting. Wet- en regelgeving kan initiatiefnemers verplichten om op het net te worden aangesloten. Zo is het voor wat betreft riolering verplicht om hier op aan te sluiten wanneer de woning op minder dan 40 meter van bestaand net ligt.



Off-grid (individueel)

Individuele off-grid nutsvoorzieningen zijn voorzieningen die functioneren zonder aansluiting op het reguliere nutsnetwerk die voor iedere afzonderlijke woning worden geïnstalleerd.



Off-grid (gedeeld)

Gedeelde off-grid nutsvoorzieningen zijn voorzieningen die functioneren zonder aansluiting op het reguliere nutsnetwerk en die voor een groep woningen gezamenlijk wordt geïnstalleerd.

Aan de slag met energie!

Initiatiefnemers kunnen met een aantal simpele stappen aan de slag om hun energiehuishouding goed te organiseren:

- 1 Neem contact op met de regionale netbeheerder voor een dialoog over de energieaspecten van het project.
- 2 Onderzoek samen wat de energievraag van het project wordt (elektriciteit én warmte) en probeer die vraag te minimaliseren.
- 3 Onderzoek samen wat de mogelijkheden zijn voor eigen opwek van energie in het project en bezie mogelijkheden voor opslag.
- 4 Bezie welke energieinfrastructuur er verder (nog) nodig is om aan de energiebehoefte te voorzien danwel het extra aanbod op te nemen.

Samenhang met andere variabelen

Koppeling aan bestaand erf | Afstand tot bebouwde kom | Tijdelijkheid woningen | Bebouwingsdichtheid | Clusteringspatroon | Natuurtype | Mobiliteit en ontsluiting

Of het verstandig of noodzakelijk is om on-grid nutsvoorzieningen aan te leggen, hangt van een aantal factoren af. De afstand tot bestaande nutsvoorzieningen is daarbij het belangrijkste, aangezien de afstand in hoge mate samenhangt met de aanlegkosten. Dit betekent dat wanneer de kleine woningen zijn gekoppeld aan een bestaand erf, of wanneer de afstand tot de bebouwde kom beperkt is, de aanlegkosten van on-grid nutsvoorzieningen relatief laag is.

Tijdelijkheid van woningen zorgt voor een minder goede basis voor de aanleg van on-grid nutsvoorzieningen, aangezien de terugverdientijd korter is en rekening moet worden gehouden met sloopkosten na afloop van de periode van bewoning.

In de basis geldt dat hoe hoger de bebouwingsdichtheid is, hoe lager de aanlegkosten voor on-grid of gedeelde off-grid nutsvoorzieningen per woning worden. Bij een gestrooid clusteringspatroon is het aansluiten op on-grid nutsinfrastructuur uitdagend en meestal niet kosteneffectief. Individuele off-grid nutsvoorzieningen zijn hierbij passend.

Aanleg van on-grid nutsinfrastructuur is mogelijk bij alle natuurtypen indien er een duidelijke scheiding is tussen het woon- en het natuurgebied. Het voorkomen van verstoring van de natuur bij aanleg en onderhoud van infrastructuur is hierbij leidend.

Qua mobiliteit en ontsluiting is het van belang om te kijken naar de behoeften voor elektrisch rijden. Wanneer elektrisch rijden gewenst is, is een laadpaal aangesloten op on-grid nutsinfrastructuur het meest voor de hand liggend. Met off-grid-systemen is het ook mogelijk om elektrische auto's te laden. Hierbij moet extra aandacht worden besteed aan de grootte van het zonne-energiesysteem, de grootte van de batterijopslagcapaciteit, lagere laadcapaciteit en eventueel een back-up systeem voor slechte weersomstandigheden.

Impact op business case

Voor nutsvoorzieningen zijn de kosten onder te verdelen in drie kostensoorten: aanlegkosten, onderhoudskosten en gebruikskosten.

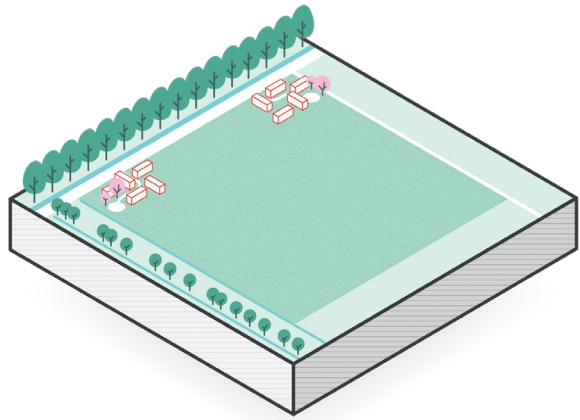
De aanlegkosten van on-grid nutsvoorzieningen zijn in sterke mate afhankelijk van de afstand tot bestaande nutsvoorzieningen. Bij een beperkte afstand (enkele honderden meters) kunnen de aanlegkosten van on-grid lager zijn dan bij off-grid. De aanlegkosten voor gedeelde off-grid systemen zijn meestal lager per woning dan bij individuele off-grid systemen, omdat de infrastructuur collectief wordt aangelegd en beheerd.

De onderhoudskosten zijn over het algemeen lager bij on-grid dan bij off-grid vanwege schaalvoordelen. De gebruikskosten voor off-grid nutsvoorzieningen zijn nihil. Bij on-grid zijn de gebruikskosten aanzienlijk, doorlopend en kunnen deze variëren.

Op de lange termijn kunnen off-grid nutsvoorzieningen kostenefficiënter zijn dan on-grid nutsvoorzieningen. Binnen de off-grid nutsvoorzieningen is gedeeld gebruik over het algemeen goedkoper dan individueel gebruik.

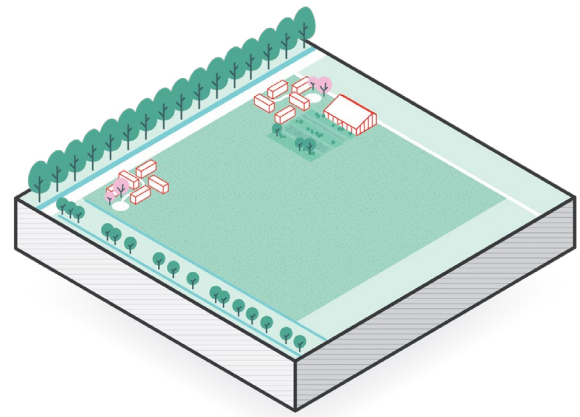
5.10 Gemeenschappelijke voorzieningen

Gemeenschappelijke voorzieningen voor kleine woningen zijn gedeelde faciliteiten en diensten die het welzijn en de functionaliteit van de gemeenschap ondersteunen. Ze bevorderen sociale interactie, efficiënt gebruik van middelen, en dragen bij aan de sociale cohesie. Het kan gaan om een gemeenschappelijke schuur, een werkplaats, een collectieve moestuin, een speelplaats, of een gemeenschappelijke buitenruimte voor sport, spel en ontspanning. Een aantal voorbeelden worden hieronder gevisualiseerd.



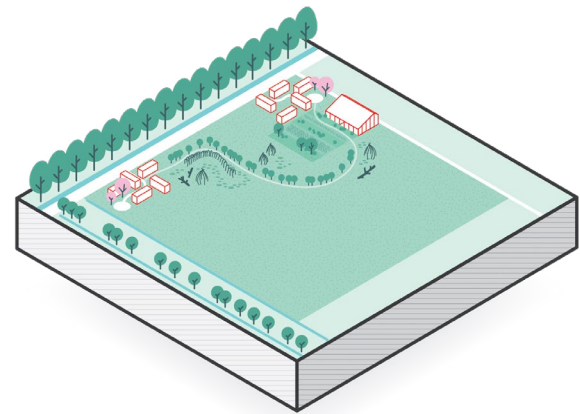
Laag

Er zijn geen of beperkte gemeenschappelijke voorzieningen. De bewoners van de kleine woningen zijn veelal aangewezen op hun eigen woning en buitenruimte.



Gemiddeld

Er is sprake van enkele gemeenschappelijke voorzieningen. In een collectieve moestuin kan groente worden verbouwd en/of er is een ruimte voor een gemeenschappelijke schuur of werkplaats.



Hoog

Er zijn veel gemeenschappelijke voorzieningen. Bewoners hebben veel mogelijkheden om samen te werken op het perceel. Er zijn veel mogelijkheden voor communities en het versterken van sociale cohesie bij deze mate van gemeenschappelijke voorzieningen.

Samenhang met andere variabelen

Bebouwingsdichtheid | Landschappelijke inpassing

Hoe hoger de bebouwingsdichtheid, hoe meer voordelen er zijn voor aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen. Er ontstaan efficiëntievoordelen voor het gedeelde gebruik van bijvoorbeeld moestuinen, schuren, werkplaatsen en speelplaatsen.

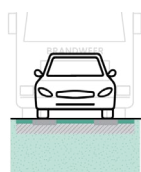
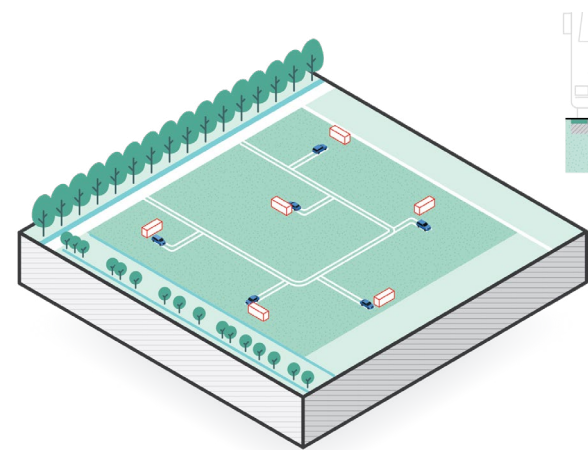
Gemeenschappelijke voorzieningen hebben effect op het landschap. Met name bij een gemeenschappelijke schuur is het belangrijk om rekening te houden met de impact bij een bestaand open landschap. Hierbij is het passend om bebouwing te concentreren en de hoogte te beperken. Een gemeenschappelijke schuur biedt ook kansen voor een landschap, aangezien deze plaats biedt aan (onder andere) materieel, zodat verrommeling van een landschap wordt voorkomen.

Impact op business case

De aanleg en het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen brengen kosten met zich mee. Per initiatief verschilt de impact op de business case, maar over het algemeen zal dit niet een van de grootste differentiërende kostenposten zijn. Vaak worden de gemeenschappelijke voorzieningen ook door vrienden en bekenden aangelegd, waardoor de kosten binnen de perken blijven.

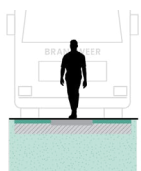
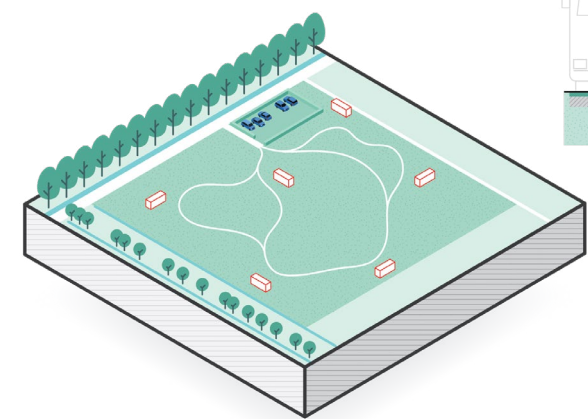
5.11 Mobiliteit en ontsluiting

Deze variabele beschrijft een aantal manieren waarop met mobiliteit en ontsluiting omgegaan kan worden binnen het inrichtingsconcept. Er wordt uitgegaan van een aantal veelgebruikte vervoerstypen waarbij deze het individueel of gezamenlijk gebruik dienen. Het gebruik van een elektrische (bak)fiets zorgt ervoor dat de auto minder vaak nodig is voor korte afstanden.



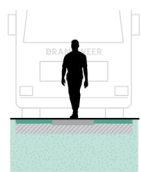
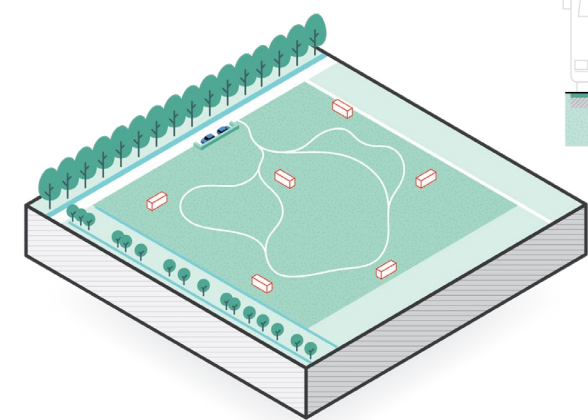
Huisgebonden parkeerplaatsen

Huisgebonden parkeerplaatsen zijn parkeerfaciliteiten die specifiek toegewezen zijn aan individuele woningen. Ze bevinden zich vaak direct naast of in de nabijheid van het huis en zijn bedoeld voor het exclusieve gebruik van de bewoners van dat huis en eventueel hun bezoek. De paden naar de woningen zijn minimaal halfverhard en zijn breed genoeg



Collectieve parkeerplaatsen

Een collectieve parkeerplaats is een parkeerfaciliteit die bedoeld is voor het gebruik door meerdere bewoners, bezoekers of gebruikers binnen het gebied. De paden naar de woningen zijn minimaal halfverhard en zijn breed genoeg voor hulpdiensten.



Deelmobiliteit

Bij deelmobiliteit worden mobiliteitsdiensten gedeeld tussen meerdere gebruikers, in plaats van dat elke gebruiker eigen vervoersmiddelen bezit. De paden naar de woningen zijn minimaal halfverhard en zijn breed genoeg voor hulpdiensten.

Samenhang met andere variabelen

Natuurtype | Schaal van het project | Nutsvoorzieningen | Koppeling aan bestaand erf

In gebieden met hoge natuurwaarden is het passend om zo min mogelijk verkeer te hebben. Deelmobiliteit vanuit één centraal punt kan hierbij helpen.

Bij grotere projecten zal aandacht moeten worden besteed aan de ontsluiting van het hele gebied. Deelmobiliteit is hierbij het meest geschikt, aangezien deze mobiliteitsvorm het minst invasief is voor de natuur is en voor de gemakkelijkste vorm van ontsluiting zorgt.

Ten aanzien van de behoeften voor elektrisch rijden is het goed om te kijken naar de nutsvoorzieningen. Als elektrisch rijden gewenst is, is een laadpaal aangesloten op on-grid nutsinfrastructuur het meest voor de hand liggend. Met off-grid-systemen is het ook mogelijk om elektrische auto's te laden. Hierbij moet extra aandacht worden besteed aan de grootte van het zonne-energiesysteem, de grootte van de batterijopslagcapaciteit, lagere laadcapaciteit en eventueel een back-up systeem voor slechte weersomstandigheden. Zorg dat elektrisch rijden een integraal onderdeel wordt van het plan voor de eigen energiehuishouding.

Daarnaast hangt afstand tot de bebouwde kom samen met mobiliteit en ontsluiting. Hoe kleiner de afstand tot de bebouwde kom, hoe geschikter deelmobiliteit is voor het initiatief. Wanneer sprake is van een koppeling aan een bestaand erf, is het verstandig om te kijken naar de gewenste mate van aanwezigheid van vervoersmiddelen op of nabij het erf. Vaak zijn vervoersmiddelen slechts in beperkte mate gewenst op het erf, waardoor het wenselijk is om een separate ontsluitingsweg aan te leggen naar de huisgebonden parkeerplaatsen, collectieve parkeerplaatsen of deelmobiliteitslocatie.

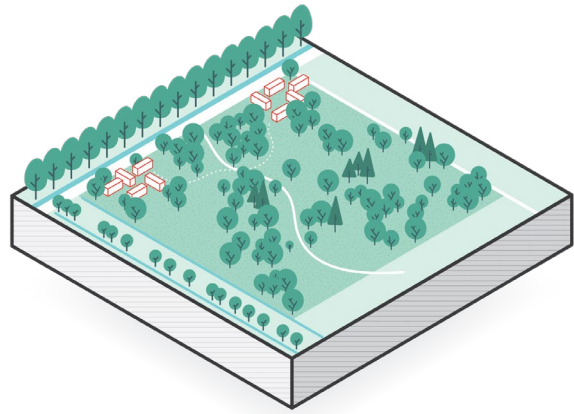
Wanneer gebruik wordt gemaakt van deelmobiliteit, zullen minder vervoersmiddelen per huishouden worden gebruikt. Dit zorgt voor een (beperkte) ruimtebesparing.

Impact op business case

De inrichting van huisgebonden parkeerplaatsen gaat gepaard met de aanleg van paden die geschikt zijn voor auto's. Dit brengt additionele kosten met zich mee als je het vergelijkt met de aanleg van collectieve parkeerplaatsen of een deelmobiliteitslocatie.

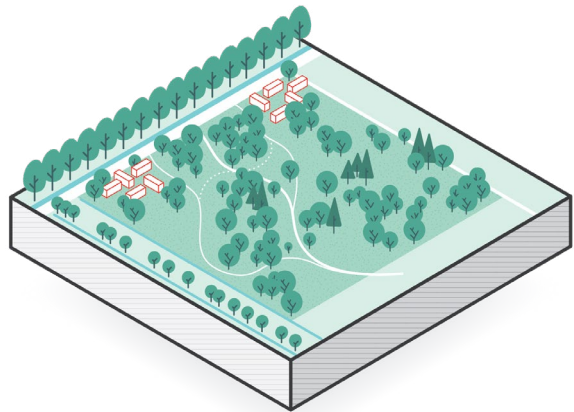
5.12 Toegankelijkheid

De variabele toegankelijkheid richt zich meer op de toegankelijkheid van het projectgebied voor bezoekers in plaats van voor de bewoners. Voor deze variabele wordt beschreven in hoeverre het gebied is opengesteld of afgesloten.



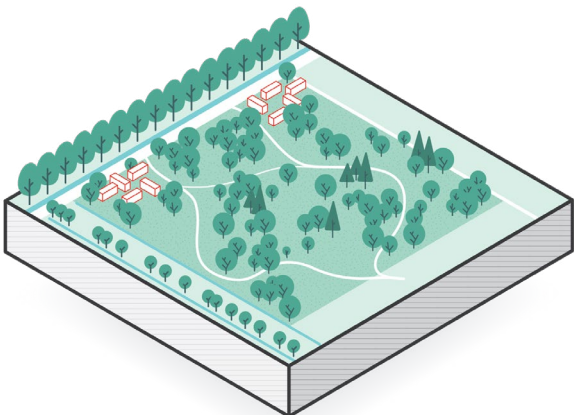
Laag

Bij een lage toegankelijkheid is het gebied niet toegankelijk voor bezoekers. De woningen bevinden zich op een afgesloten terrein of aan een private weg. De woningen zijn niet toegankelijk voor bezoekers waardoor sprake is van een hoge mate van privacy.



Gemiddeld

Indien de toegankelijkheid gemiddeld is, is het gebied deels opengesteld voor bezoekers. De natuur in het projectgebied is (deels) toegankelijk, maar bezoekers worden niet langs de woningen geleid. Dit kan bijvoorbeeld door de woningen af te schermen of door de woningen niet langs de hoofdwegen of -paden van het gebied te plaatsen, maar langs een zijweg of -pad. De weg is in dit geval voor iedereen toegankelijk, maar zal aanzienlijk minder worden gebruikt dan de hoofdweg. De woningen zijn hierdoor minder toegankelijk en de bewoners hebben meer privacy.



Hoog

Bij een hoge mate van toegankelijkheid is het gebied volledig opengesteld voor bezoekers. De woningen zijn geplaatst langs de belangrijkste of enige infrastructuur van het gebied, zoals een weg of een wandelpad. De bezoekers van het gebied kunnen tussen de woningen doorlopen. De woningen bevinden zich in het zicht en er is weinig privacy voor de bewoners.

Samenhang met andere variabelen

Koppeling aan bestaand erf | Afstand tot bebouwde kom | Clusteringspatroon

Wanneer sprake is van koppeling aan een bestaand erf, is het van belang om goed te kijken naar welke plekken openbaar toegankelijk moeten zijn en welke niet. In afstemming met de agrariërs kan worden bepaald wat passend is.

De afstand tot de bebouwde kom heeft ook een relatie met de mate van toegankelijkheid. Wanneer een project aaneengesloten of nabij een bebouwde kom ligt, is de kans groot dat wandelaars en andersoortige recreanten interesse hebben om het projectgebied te betreden. Het is daarom goed om stil te staan bij de gewenste mate van toegankelijkheid van het gebied en de verwachte aanloop vanuit de bebouwde kom.

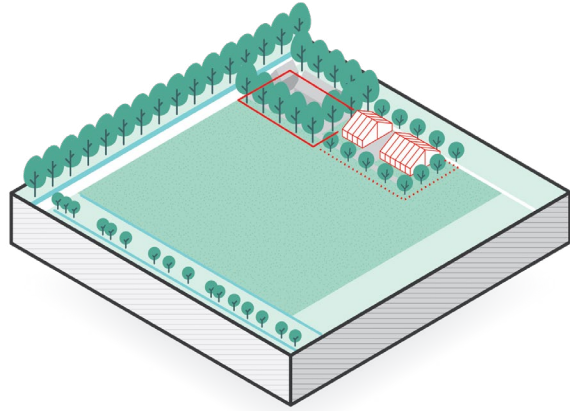
In principe kan iedere mate van toegankelijkheid samengaan met ieder clusteringspatroon. Bij geclusterde woningen is een relatief groot deel natuur, wat open toegankelijk kan worden gemaakt. Gestrooide plaatsing kan ook samengaan met een hoge mate van toegankelijkheid van het gebied, maar de privacy van de bewoners komt dan sneller in het geding. In dit geval kan de natuurrust ook in het geding zijn vanwege de aanleg van wegen.

Impact op business case

De mate van toegankelijkheid heeft geen tot beperkte invloed op de business case. Als een gebied qua landschap en/of natuur interessant genoeg wordt gemaakt voor wandelaars of andersoortige recreanten kan een combinatie met een bed and breakfast of horecagelegenheid leiden tot aanvullende verdienmogelijkheden.

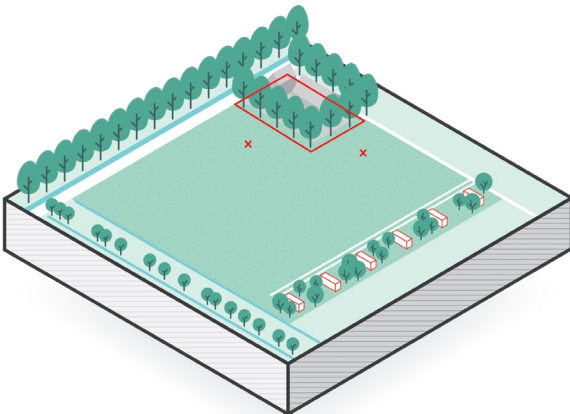
5.13 Koppeling aan bestaand erf

Een erf is het terrein dat direct is gelegen bij een agrarisch bedrijf. Een erf omvat alle bebouwing op het terrein, zoals stallen en schuren. Ook de kleinere stukken grond hieromheen beschouwen we als het erf. De aanwezigheid van een erf kan invloed hebben op de gemeenschap en de betrokkenheid bij agrarische activiteiten. De keuze voor wel of geen koppeling met het erf ligt bij de agrariër.



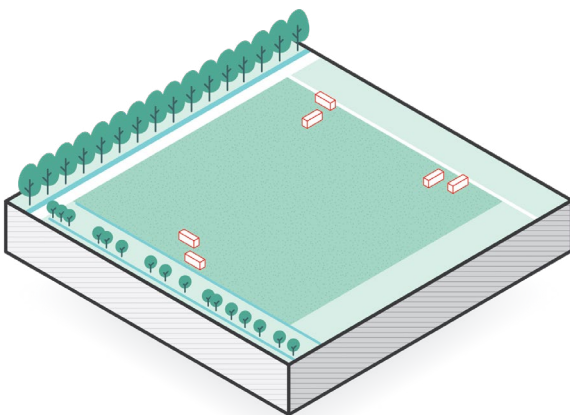
Erf aanwezig, koppeling

Er is een erf aanwezig en hier wordt ook gebruik van gemaakt. Zo is er toegang tot de woningen via het erf en wordt het erf gebruikt door de bewoners van de woningen voor gemeenschappelijke activiteiten of voor agrarische doeleinden.



Erf aanwezig, geen koppeling

Het is ook mogelijk dat er een erf aanwezig is, maar er geen gebruik van wordt gemaakt door de bewoners of in het belang van de woningen. Het erf behoort (of behoorde oorspronkelijk) bij het perceel waar de woningen op gebouwd zijn, omdat bijvoorbeeld de (voormalige) grondeigenaar hier woont. Er is echter geen koppeling naar de bewoners of de woningen. De keuze voor wel of geen koppeling met het erf ligt bij de agrariër.



Geen erf aanwezig

De woningen bevinden zich op (voormalig) agrarische grond of in de natuur. Het perceel bevindt zich niet op de huiskavel van een (voormalig) agrarisch bedrijf.

Samenhang met andere variabelen

Bebouwingstypologie | Landschappelijke inpassing | Natuurtype | Agrarisch landgebruik | Mobiliteit en ontsluiting | Toegankelijkheid | Nutsvoorzieningen

Indien er sprake is van koppeling aan een bestaand erf, zijn veel bebouwingstypologieën mogelijk. Een collectief gebouw biedt kansen op erven waar al sprake is van veel bebouwing. Bestaande bebouwing, zoals vrijkomende agrarische bebouwing, biedt mogelijkheden voor de bouw van kleine woningen. Bij bestaande erven is het van belang om de nieuwe woningen op dusdanige wijze in te passen, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het geheel wordt verbeterd. Dit kan door rekening te houden met de stijl, grootte en hoogte van de bestaande bebouwing op het erf en daarop aan te sluiten met het ontwerp van de nieuwe woningen. Per regio zullen verschillende ontwerpkeuzes worden gemaakt op basis van verschillende inrichtingen van erven en bouwstijlen van gebouwen op erven.

Bij zowel kleinschalig, gemengd agrarisch landgebruik als bij agroforestry ligt koppeling aan een bestaand erf voor de hand. Dit biedt mogelijkheden tot agrarisch ondernemen. Het is ook mogelijk dat geboerd wordt vanuit een nabijgelegen erf dus het is niet noodzakelijk dat er een koppeling is met een bestaand erf.

Indien sprake is van veeteelt in kleinschalig, gemengd agrarisch landgebruik, dient rekening te worden gehouden met de afstand tot woningen. Er is wet- en regelgeving die voorwaarden stelt aan de afstand van veehouderij tot bebouwing (bijvoorbeeld stankcirkels), waarmee rekening moet worden gehouden.

Wanneer sprake is van een koppeling aan een bestaand erf is het verstandig om te kijken naar de gewenste mate van aanwezigheid van vervoermiddelen op of nabij het erf. Vaak zijn vervoermiddelen slechts in beperkte mate gewenst op het erf, waardoor het wenselijk is om een separate ontsluitingsweg aan te leggen naar de huisgebonden parkeerplaatsen, collectieve parkeerplaatsen of deelmobiliteitlocatie. Wanneer sprake is van koppeling aan een bestaand erf, is het van belang om goed te kijken naar welke plekken openbaar toegankelijk moeten zijn en welke niet. Niet elke agrariër zit te wachten op meer mensen op het erf. Wanneer er wel een erf aanwezig is, maar geen koppeling is, dienen er voor wat betreft mobiliteit en ontsluiting meer voorzieningen te worden gerealiseerd.

Wanneer de kleine woningen nabij een erf liggen (met of zonder koppeling), is aansluiting op bestaande on-grid nutsvoorzieningen een logische keuze. Ook off-grid nutsvoorzieningen behoren meestal tot de mogelijkheden.

Impact op business case

Wanneer sprake is van koppeling aan een bestaand erf, kan dit voordelen met zich meebrengen ten opzichte van de situaties waarin een koppeling ontbreekt of überhaupt geen erf aanwezig is. Bijvoorbeeld een kostenvoordeel ten aanzien van aanleg van wegen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen. Wanneer er op het erf mogelijkheden zijn tot agrarisch ondernemen, kan dit een extra inkomstenbron faciliteren. Ook kan vrijkomende agrarische bebouwing kansen bieden voor het goedkoper realiseren van woningen.

5.14 Afstand tot de bebouwde kom

Voor deze variabele wordt gekeken naar de afstand van het gehele project. Het projectgebied behelst zowel het areaal voor nieuwe woningen als het areaal voor nieuwe natuur (en eventuele extensieve vormen van agrarisch grondgebruik). De afstand tot de bebouwde kom wordt uitgedrukt in meters en is opgedeeld in drie categorieën.

Aaneengesloten

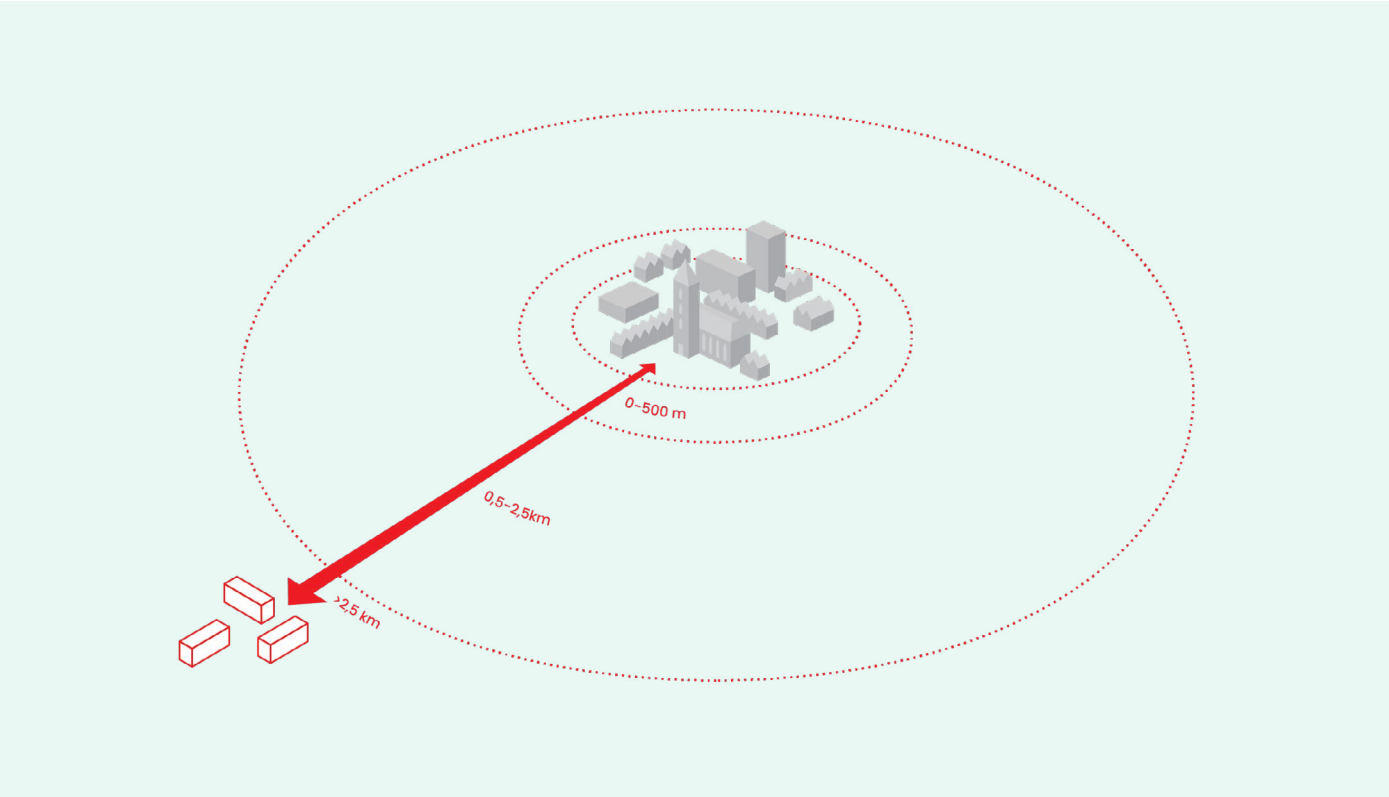
Het projectgebied bevindt zich op minder dan 500 meter van de bebouwde kom.

Nabij

Het projectgebied bevindt zich tussen de 500 en 2.500 meter van de bebouwde kom.

Op afstand

Het projectgebied bevindt zich op meer dan 2.500 meter van de bebouwde kom.



Samenhang met andere variabelen

Type natuur | Landschappelijke inpassing | Agrarisch landgebruik | Nutsvoorzieningen | Mobiliteit en ontsluiting | Toegankelijkheid

Vanuit het oogpunt van de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn de impact en toegevoegde waarde vaak groter naar mate de afstand tot de bebouwde kom groter is. Bijvoorbeeld in gebieden tussen intensieve veehouderij en stikstofgevoelige natuurgebieden biedt nieuwe natuur en klein wonen transformatieve kansen.

Wanneer de kleine woningen nabij of aaneengesloten aan de bebouwde kom zijn gesitueerd, is het van belang om de nieuwe woningen op dusdanige wijze in te passen dat de ruimtelijke kwaliteit van het geheel wordt verbeterd. Dit kan door rekening te houden met de stijl, grootte en hoogte van de bebouwing in de bebouwde kom en daarop aan te sluiten met de nieuwe woningen.

Of het verstandig is om on-grid nutsvoorzieningen aan te leggen, hangt van een aantal factoren af. De afstand tot bestaande nutsvoorzieningen is daarbij het belangrijkste, aangezien de afstand in hoge mate samenhangt met de aanlegkosten. Dit betekent dat wanneer de afstand tot de bebouwde kom beperkt is, de aanlegkosten van on-grid nutsvoorzieningen relatief laag is.

Daarnaast hangt afstand tot de bebouwde kom samen met mobiliteit en ontsluiting. Hoe kleiner de afstand tot de bebouwde kom, hoe geschikter de mobiliteit is voor het initiatief. De afstand tot de bebouwde kom heeft ook een relatie met de mate van toegankelijkheid. Wanneer een project aaneengesloten of nabij een bebouwde kom ligt, is de kans groot dat het gebied gebruikt gaat worden als uitloophet. Het is daarom goed om stil te staan bij de gewenste mate van toegankelijkheid van het gebied en de verwachte aanloop vanuit de bebouwde kom. Dit kan ook effect hebben op de mate van verstoring van natuur. Tegelijkertijd biedt het project dan wel extra maatschappelijke waarde als recreatiegebied.

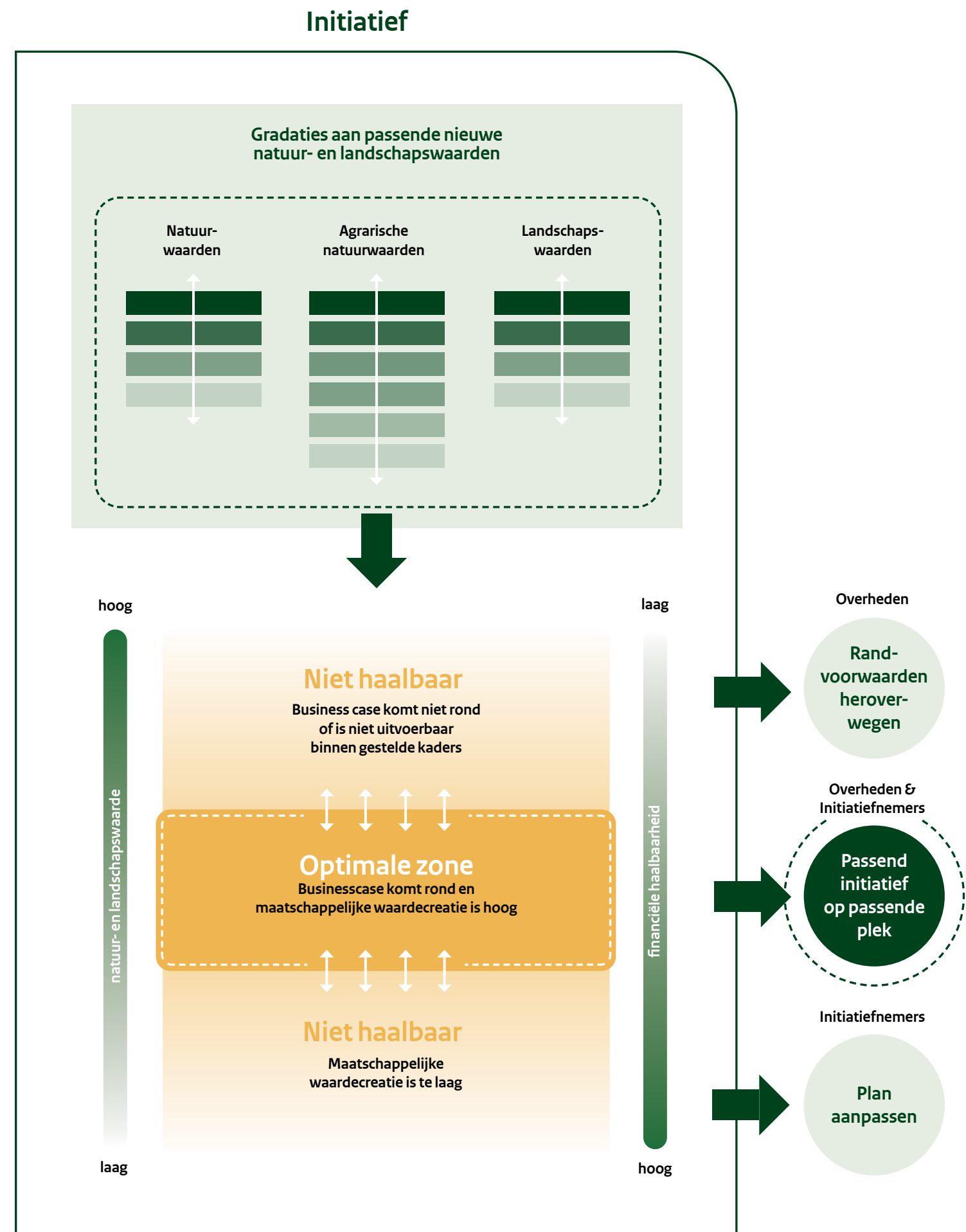
Impact op business case

De afstand tot de bebouwde kom kan van invloed zijn op de business case. De grond aaneengesloten of nabij de bebouwde kom heeft vaak een hogere waarde vanwege de korte afstand tot winkels en andere faciliteiten. De woningen kunnen vervolgens ook voor een hogere prijs worden verhuurd. Bij een korte afstand tot de bebouwde kom is het gebied gemakkelijk bereikbaar voor dorpsbewoners. Dit biedt kansen voor het ontplooiën van nevenactiviteiten die additionele inkomsten kunnen genereren.

6. Proces naar een passend initiatief op een passende plek

Niet elke combinatie van Nieuwe Natuur en Klein Wonen past op elke plek, biedt landschappelijke meerwaarde en is ook nog praktisch en financieel haalbaar. Er is sprake van een passend initiatief op een passende plek wanneer het initiatief natuur- en landschapswaarde toevoegt, de business case rondkomt en de visie van de initiatiefnemer in zekere mate in lijn is met de aard en urgenties van het gebied.

Er bestaat geen blauwdruk om tot een passend initiatief te komen. Het landschap en de omgevingscontext verschillen van plek tot plek. Net zoals de visies van verschillende initiatiefnemers van elkaar kunnen verschillen. Het diagram hiernaast geeft het proces naar een passend initiatief te komen weer. Het laat zien hoe je als gemeente, provincie, of initiatiefnemer kunt bepalen of een initiatief passend is op een bepaalde plek. Op de volgende pagina's wordt dieper ingegaan op de verschillende blokken.



Drie aspecten zijn essentieel om een passend initiatief te realiseren: de aard van het gebied, de urgenties in het gebied en de visie van de initiatiefnemer. Hoe meer deze drie onderdelen op elkaar aansluiten, des te groter de kans op realisatie van het initiatief. Is er geen synergie tussen de visie van de initiatiefnemer en de aard van het gebied, dan zal het moeilijker zijn om het beoogde initiatief op de gewenste locatie te realiseren. Als er wel synergie is, kan de nadruk ook komen te liggen op de urgenties in het gebied. Indien een initiatief inspeelt op deze urgenties, vergroot dit de kans op draagvlak bij de betrokken partijen. Het ontbreken van een dergelijke aansluiting is geen reden om een initiatief als onwenselijk te beschouwen, maar het biedt ook minder directe voordelen.

Het ontstaan van een initiatief kan vanuit verschillende richtingen komen. Vaak begint het idee bij de initiatiefnemer, die een specifieke visie heeft. Deze visie kan wel of niet verbonden zijn aan een bepaalde locatie. De realisatie van het initiatief wordt echter pas mogelijk wanneer er een geschikte locatie wordt gevonden. Het helpt hierbij als een initiatief (deels) past bij de aard en de urgenties van het gebied waar de beoogde locatie toe behoort. De wisselwerking en oplijning tussen de aard van het gebied, de urgenties van het gebied en de visie van de initiatiefnemer is geen vastomlijnd proces, maar eerder een iteratieve zoektocht waarin wendbaarheid een vereiste is om tot een passend initiatief op een passende plek te komen.

Een gemeente of andere gebiedspartij kan een ander perspectief hanteren, waarbij juist de aard of de urgenties van een gebied het vertrekpunt vormt. De vraag is dan welke gebieden geschikt zijn voor het realiseren van Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven. Door zoekgebieden te definiëren en deze van randvoorwaarden te voorzien, wordt duidelijkheid geboden aan initiatiefnemers op welke plekken initiatieven wel of niet mogelijk zouden kunnen zijn, zonder hierbij direct toestemming te geven voor realisatie van elk initiatief. Ook kunnen daarbij randvoorwaarden worden aangegeven.

Er is sprake van een passend initiatief wanneer (1) het initiatief natuur- en landschapswaarden verhoogt, zodoende maatschappelijke meerwaarde gecreëerd wordt én (2) daarbij de business case rondkomt. Een initiatief zal zelden in beginsel al passend zijn. In het geval dat de te creëren natuurwaarde te laag is, zal het plan moeten worden aangepast door de initiatiefnemer. Na aanpassing van het plan kan een passend initiatief ontstaan.

Als een initiatief inspeelt op gebiedsurgenties, vergroot dit de kans op draagvlak bij de betrokken partijen.

Wanneer blijkt dat de business case niet rondkomt of niet uitvoerbaar is binnen de gestelde kaders, kunnen overheden besluiten om de randvoorwaarden te heroverwegen. Dit is natuurlijk geen gegeven, maar het is goed om stil te staan bij de vraag welke alternatieven zich opdringen indien geen passend initiatief tot stand kan komen. Teelten waarmee de hoogste winsten kunnen worden behaald, zoals lelies, gazongras of grove tuinbouw, dienen zich aan en zullen aan terrein winnen. Zulke intensieve teelten zijn vaak lucratief voor kwekers, maar kunnen zeer belastend zijn voor mens en milieu. Het is daarom goed om Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven te vergelijken met de alternatieven die zich opdringen, waarbij de aard en urgenties van een gebied het afwegingskader vormen.

In de volgende paragrafen gaan we nader in op de volgende elementen uit het diagram (zie vorige pagina) dat de aard van het gebied, urgenties in het gebied, visie van initiatiefnemer, gradaties aan passende natuur- en landschapswaarden en haalbaarheid laat zien.



Figuur 14 - Nieuwe natuur op een voormalig agrarisch perceel (beeld: J. Soos via iStock)

6.1 Aard van het gebied

Het realiseren van een initiatief in een gebied begint met het begrijpen van de unieke eigenschappen en waarden van dat gebied. Elk gebied heeft zowel bestaande als potentiële kwaliteiten op het gebied van bodem, water, ecologie, landschap en erfgoed. Om deze waarden goed in beeld te brengen, is het noodzakelijk dat er eerst een grondige analyse wordt uitgevoerd.

Deze analyse moet in elk geval plaatsvinden op de volgende thema's (zoals ook uitgewerkt in het diagram op de pagina hiernaast): voor het thema bodem kijkt men bijvoorbeeld naar de bodemsoort, de natuurlijke vruchtbaarheid en

de mate van bodemdaling of verzilting. Bij water spelen aspecten als waterafvoer en de capaciteit van de bodem om water te infiltreren een rol. De ecologische waarden worden bepaald door biodiversiteit en wezenlijke kenmerken zoals habitats en soorten die cruciaal zijn voor het ecosysteem. Landschappelijke waarden richten zich op structuren en elementen die bijdragen aan het landschap, maar ook op hoe het landschap kan bijdragen aan klimaatadaptatie en duurzame infrastructuur. Erfgoed omvat de culturele en historische waarden van een gebied, vaak vastgelegd in gebiedsbiografieën en kwaliteitsgidsen, zie ook de diagrammen op de volgende pagina's.

Toekomstbestendigheid gebied

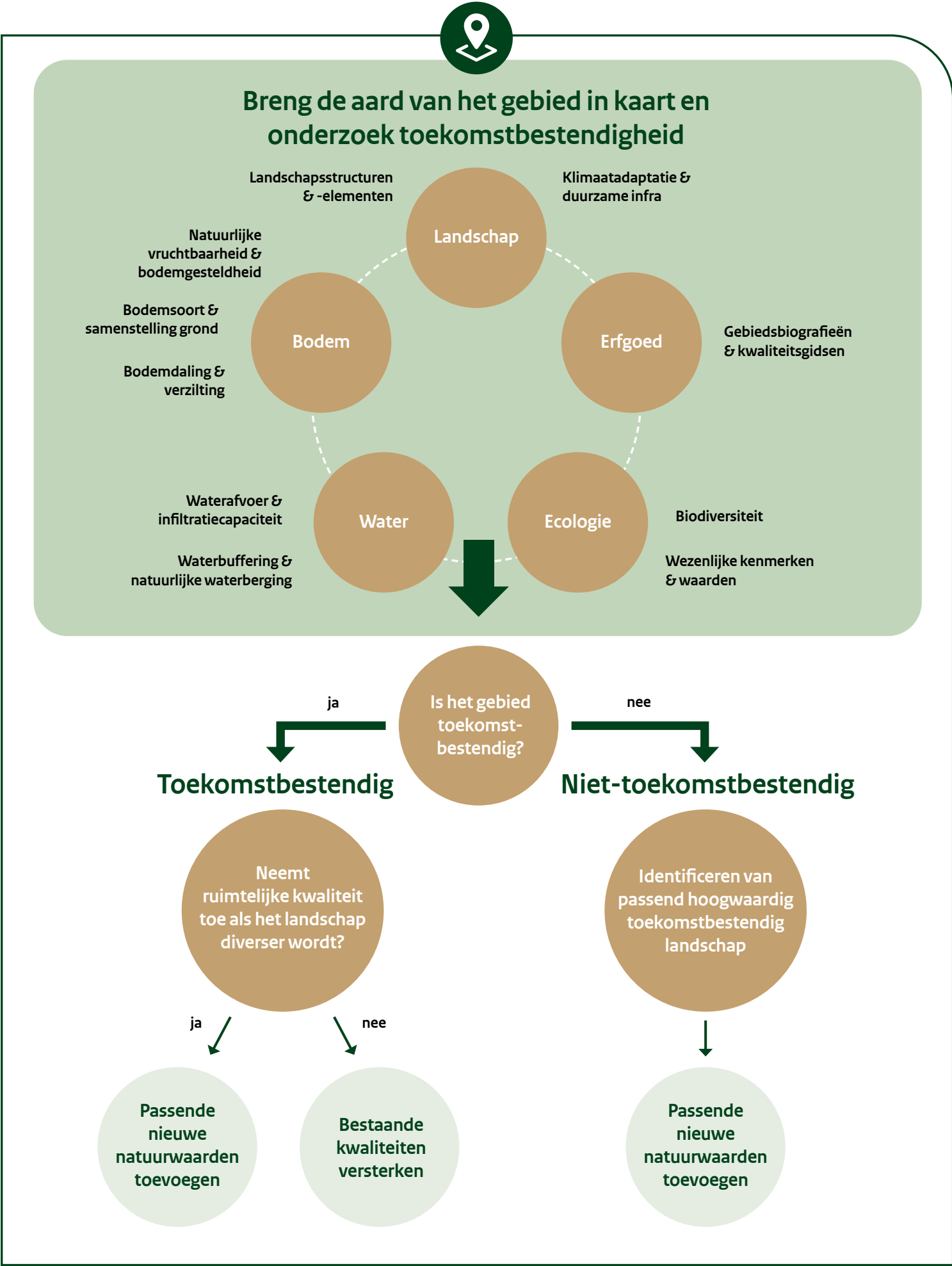
Na deze inventarisatie wordt beoordeeld of het gebied toekomstbestendig is. Toekomstbestendigheid van een gebied betekent dat het gebied zo is ingericht en beheerd dat het bestand is tegen veranderingen en uitdagingen in de toekomst. Als er al recente onderzoeksrapporten beschikbaar zijn, kunnen deze als basis dienen. Is dat niet het geval, dan kan de gemeente, provincie of initiatiefnemer een nieuw onderzoek starten. Blijkt het gebied geschikt, dan volgt de vraag of het baat heeft bij een grotere landschappelijke diversiteit. Zo niet, dan ligt de focus op het versterken van de bestaande kwaliteiten. Is meer diversiteit wel wenselijk, dan kan de toevoeging van nieuwe natuurwaarden leiden tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit.

Toekomstbestendigheid van een gebied betekent dat het gebied zo is ingericht en beheerd dat het bestand is tegen veranderingen en uitdagingen in de toekomst.

Wanneer een gebied niet toekomstbestendig blijkt, is het soms raadzaam om een geheel nieuw landschap te creëren. Hierbij kun je teruggrijpen op historische landschappen, maar kan het soms ook nodig zijn om traditionele opvattingen overboord te gooien. Hierbij wordt dan gestreefd naar een hoogwaardige inrichting met passende natuurwaarden. Het is essentieel dat initiatiefnemers de resultaten van deze onderzoeken gebruiken om plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de specifieke kenmerken en potenties van het gebied. Dit zorgt niet alleen voor een duurzaam en toekomstgericht ontwerp, maar ook voor een integratie van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden.



Figuur 15 - De rosse metselbij, een cruciale soort voor het Nederlandse ecosysteem (beeld: R. Schneider via iStock)



6.2 Urgenties van gebied

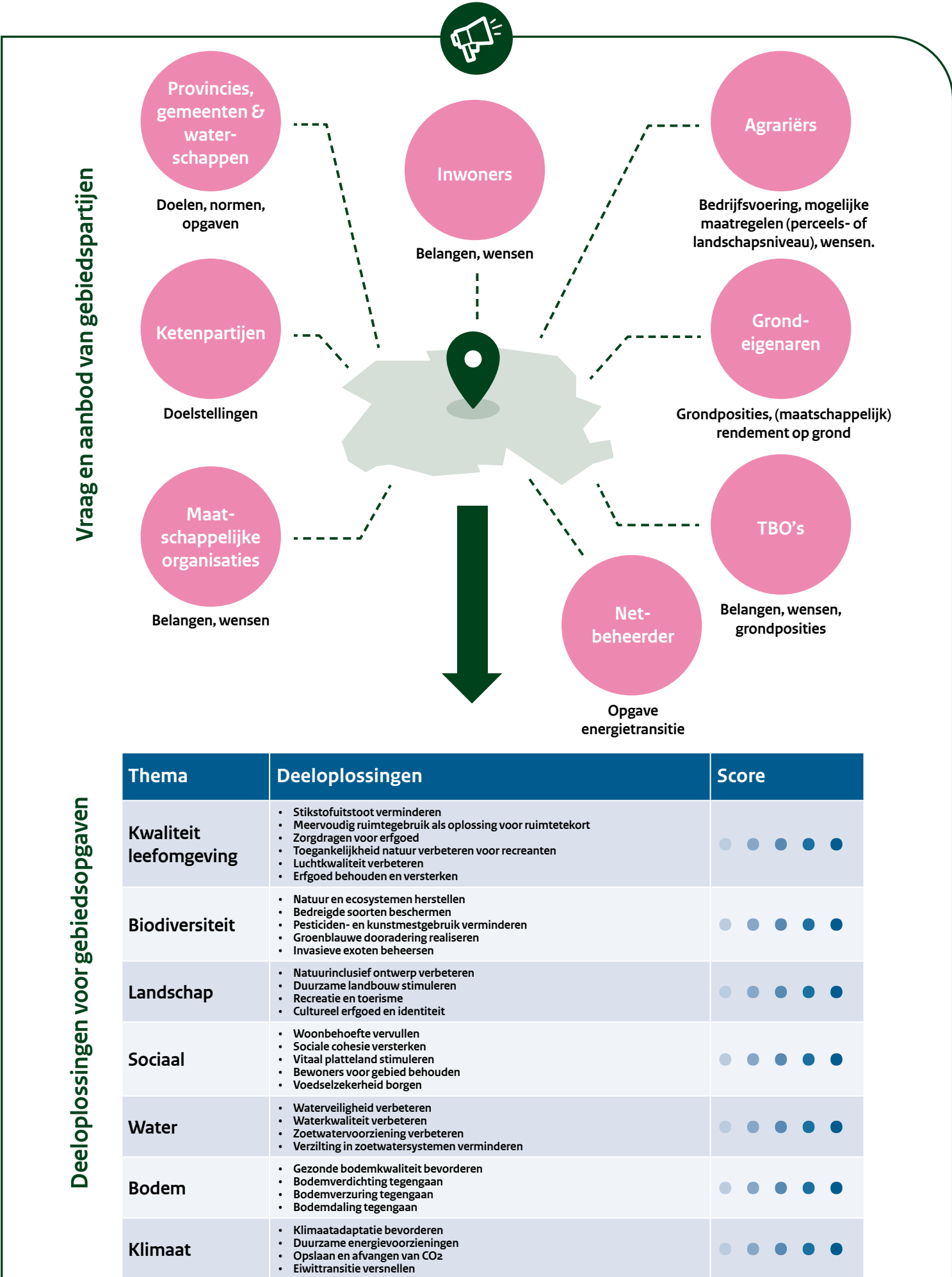
Er zijn tal van urgente landelijke opgaven (zie deel I). Landelijke opgaven worden regionaal doorvertaald naar gebiedsopgaven, waarbij sprake is van vraag en aanbod vanuit verschillende gebiedspartijen. Overheden richten zich op het behalen van doelen, het naleven van normen en het realiseren van opgelegde opgaven. Maatschappelijke organisaties en burgers hebben hun eigen belangen en wensen, vaak gericht op leefbaarheid, duurzaamheid en sociale samenhang. Grondeigenaren, op hun beurt, bezitten cruciale grondposities en streven naar financieel of maatschappelijk rendement. Boeren willen hun bedrijfsvoering voortzetten, al dan niet met aanvullende maatregelen om aan nieuwe eisen te voldoen. Daarnaast spelen terreinbeherende organisaties een belangrijke rol, met belangen die zich uitstrekken van ecologisch beheer tot landschapsbehoud.

Bij het aanpakken van gebiedsopgaven worden deeloplossingen gerealiseerd die inspelen op specifieke thema's, zoals biodiversiteit, sociale cohesie en duurzame energie (zie **tabel 1**). Een initiatief dat aansluit bij de urgenties van een gebied, kan hierdoor rekenen op draagvlak. Het geeft namelijk niet alleen invulling aan de wensen van initiatiefnemers en toekomstige bewoners, maar draagt ook bij aan behoeften van gebiedspartijen. Dit versterkt de samenwerking en kan leiden tot een bredere invulling van de gebiedsopgaven.



Figuur 16 - Het lozen van afvalwater kan zorgen voor een verslechtering van de waterkwaliteit (beeld: R. Bosch via Unsplash)

Urgenties van gebied



6.3 Visie initiatiefnemer

Een initiatiefnemer ontwikkelt zijn visie met als doel een toekomstbestendig landschap te creëren, waar natuur en/of extensief agrarisch grondgebruik centraal staan. Deze visie omvat doorgaans vier kerncomponenten: natuur, landschap, kleinschalige woningen en gemeenschapsvorming, waarbij mensen samenleven met elkaar en de natuur. De nadruk binnen deze componenten varieert per initiatief.

Natuurcreatie speelt in elk project een cruciale rol, al verschillen de omvang en specifieke invulling. Sommige initiatiefnemers hebben een vastomlijnd idee van de gewenste natuur, terwijl anderen flexibeler zijn en zich aanpassen aan de specifieke kenmerken van het gebied. Landschapsverbetering is vaak ook een belangrijke drijfveer. Een voorbeeld hiervan is het concept van Peel Natuurdorpen (zie **Deel III Concrete initiatieven - Hoofdstuk 11**), dat inzet op landschapslandbouw om het traditionele coulissenlandschap, met heggen, houtwallen en Nederlandse koeien, nieuw leven in te blazen.

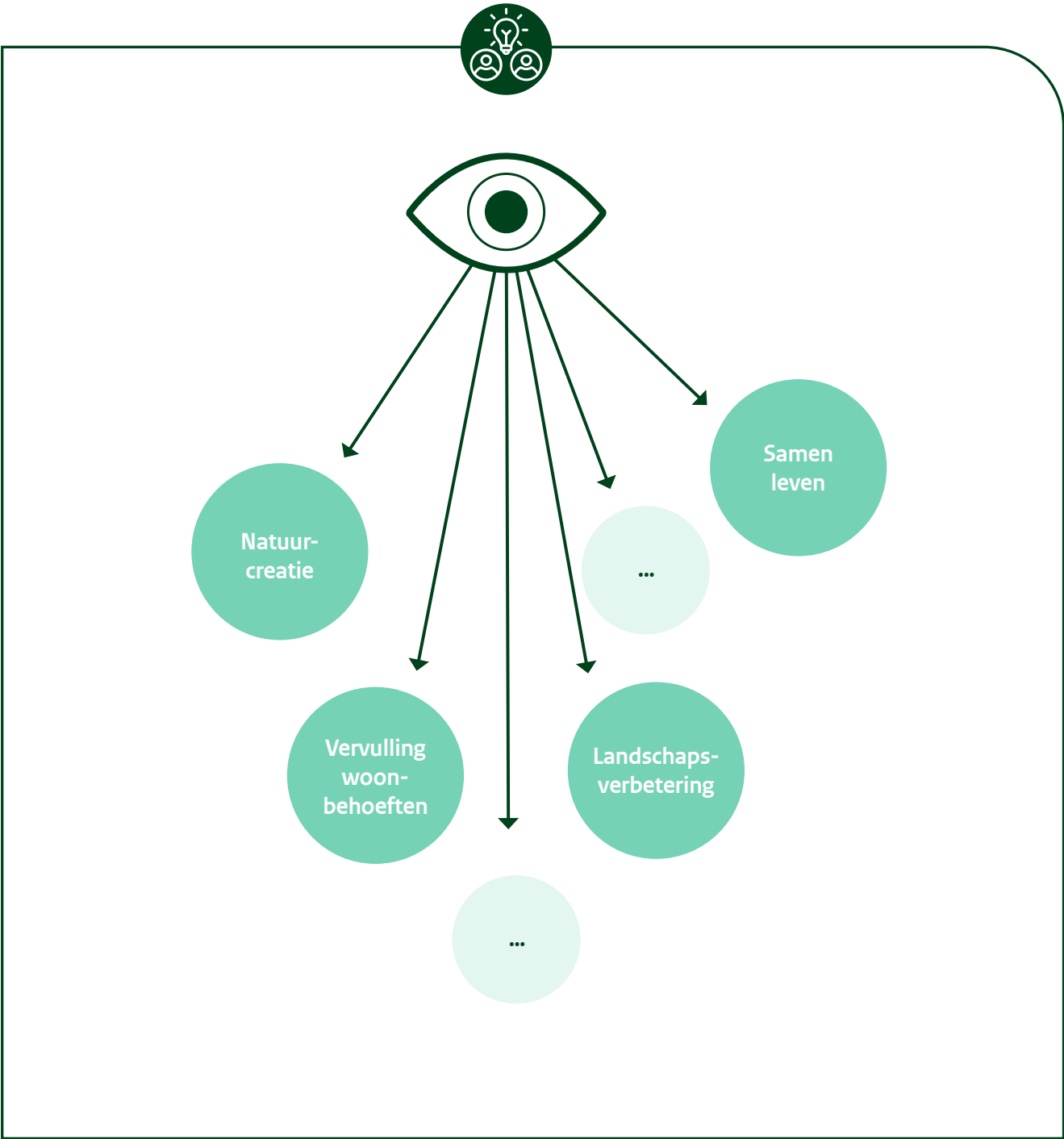
Kleine woningen vormen een essentieel onderdeel van het financiële model van het initiatief. Naast financiering van de omvorming van landbouwgrond naar natuurgrond kan het bijdragen aan de regionale woonbehoefte een belangrijk doel zijn. Hoewel individuele projecten het woningtekort niet oplossen, kan een reeks van vergelijkbare initiatieven samen wel een significant effect hebben.

De wijze waarop bewoners samenleven, zowel onderling als met hun natuurlijke omgeving, verschilt per initiatief. Vaak is communityvorming een belangrijk aspect, waarbij samenwerking en betrokkenheid centraal staan. In andere gevallen wordt minder nadruk gelegd op gemeenschapsvorming, maar blijven er wel duidelijke afspraken tussen initiatiefnemer en bewoners over verantwoordelijkheden en beheer.

Figuur 16 - *Initiatiefnemer tijdens het bouwproces van een kleine woning (beeld: C. Brown via Unsplash)*



Visie initiatiefnemer



6.4 Gradaties aan passende natuur- en landschapswaarden

Het ontwikkelen van nieuwe natuur en daarmee van natuur- en landschapswaarde vormt de kern van elk initiatief. Bij een specifieke locatie zijn zowel de kenmerken en opgaven van het gebied als de visie van de initiatiefnemer bepalend voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. De mate waarin nieuwe agrarische natuur- en landschapswaarden worden gecreëerd, varieert en omvat aspecten zoals biodiversiteit, ecologische kwaliteit, functionele waarde, zeldzaamheid en potentie.

Landschapswaarden zijn de aan een gebied toegekende waarden op basis van de aanwezigheid van de voor het landschapstype karakteristieke kenmerken, bestaande uit landschapselementen, verkaveling of openheid die bepaald wordt door de abiotische en biotische omstandigheden en door cultuurhistorie en menselijk grondgebruik.

Hierbij kan worden gekeken naar de **Panorama landschappen** die zijn opgesteld door Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, landschapsbiografieën in gemeentelijke omgevingsvisies, onderzoeken naar wezenlijke kenmerken en waarden en de gebiedsbiografieën.

Elk initiatief moet een weloverwogen keuze maken uit verschillende natuurinrichtingen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden voortgebouwd op de **Index Natuur en Landschap**, het **Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer** en de **Catalogus Groenblauwe Diensten**. De voorgestelde natuur moet aansluiten bij de lokale omstandigheden en de doelstellingen van het initiatief. Voor een gedegen natuurwaardecreatie is het essentieel om per natuurtype inzicht te krijgen in de aanlegkosten, beheerkosten, minimale schaal voor optimale natuurwaarde, ecologische structuur en eventuele aanbevelingen. Dit overzicht helpt bij het bepalen van de haalbaarheid en geschiktheid van het initiatief binnen de specifieke context.

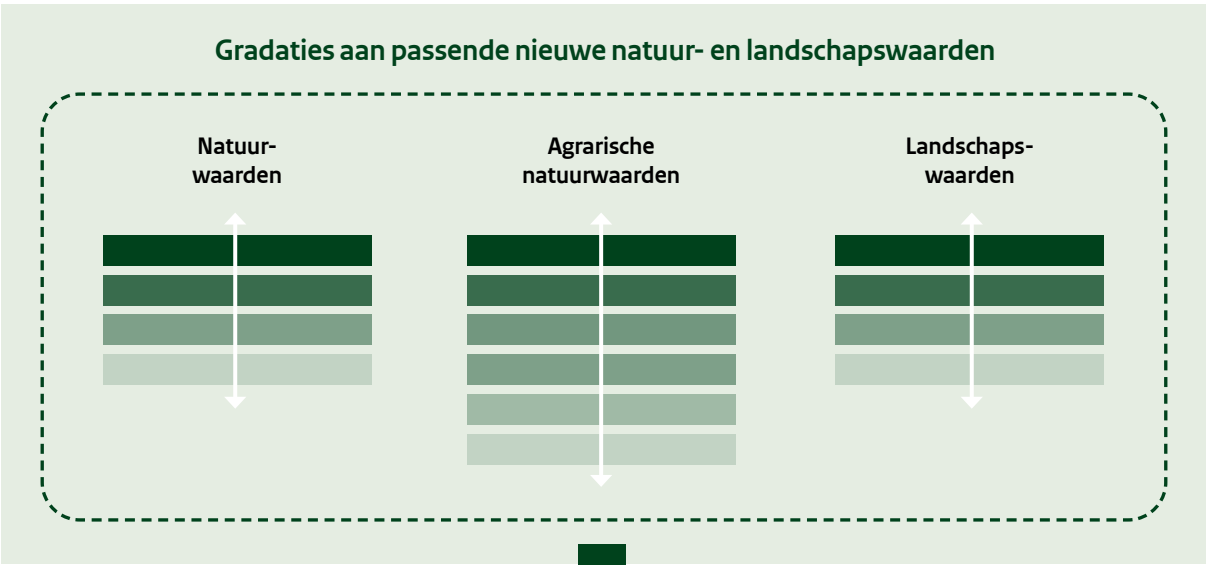
De aanleg- en beheerkosten per hectare, zoals beschreven in publicaties van WUR (Michels et al. 2022) zijn cruciaal, omdat natuur in principe permanent is en dus langdurig onderhoud vereist. Het succes van nieuwe natuurgebieden hangt af van een zorgvuldige planning, waarbij ook afspraken over langjarig beheer vanaf het begin worden vastgelegd.

Daarnaast speelt de minimale schaal een belangrijke rol. Deze kan per beoogd natuurtype variëren. De schaal is nodig om biodiversiteit, natuurlijke processen en ecologische verbindingen optimaal te ondersteunen. Ook de fysieke en ecologische structuur binnen een gebied, zoals waterhuishouding en nabijheid van andere natuurgebieden, bepaalt welke natuurwaarde in een gebied haalbaar zijn.

Tot slot zijn er concrete richtlijnen voor inrichting en beheer, zoals het verbinden van natuurgebieden of het toepassen van specifieke beheertechnieken, om de beoogde ecologische doelen te bereiken (zie **tabel 2**).



Figuur 18 - Om gezonde natuur te behouden vindt natuurbeheer plaats (beeld: L. van Oort via Unsplash)



Natuurwaarden								
Algemene natuurtypen		Agrarische natuurtypen		Landschapswaarden (Panorama Landschap)				
Index Natuur en Landschap Natuurtypen		Index Natuur en Landschap Agrarische Natuurtypen		Wezenlijke kenmerken	Onderliggende waarden			
No1 Grootschalige, dynamische natuur	No2 Rivier	No3 Beken en bronnen	open grasland	dooradering	klimaat-beheergebied	weids uitzicht met zichtlijnen en horizon	esthetisch	
No4 Stilstaande wateren	No5 Moerassen	No6 Voedselarme venen en vochtige heiden	open akkerland	water-beheergebied	agro-forestry (incl. voedselbos)	gelaagdheid: voorgrond, middenplan, achtergrond	belevings-waarde	
No7 Droge heiden	No8 Open duinen	No9 Schorren of kwelders	Beheerpakketten Agrarisch Natuur- & Landschapsbeheer				hoog uitkijkpunt	cultureel-historisch
Hoofdclusters Nederlandse Catalogus Groenblauwe diensten		01. grasland met rustperiode		02. kuilenvelden	03. plasdras voor weidevogels	04. legselbeheer op grasland	openheid en afwisseling in landgebruik	ecologisch
01. Cluster Natuur op landbouwgronden		05. kruidrijk grasland		06. extensief beweide grasland	07. ruige mest	08. hoog waterpeil voor weidevogels	licht en atmosfeer	identiteit
02. Cluster Landschap in landbouw en natuurgebieden		09. poel en klein historisch water		10. natuurvriendelijke oever	x55		zichtbare culturele elementen	recreatief
03. Cluster Cultuurhistorie								
04. Cluster Natuur								
Invulling passende natuur- en landschapswaarden		Aanleg-kosten (per ha)	Beheer-kosten (ha/jaar)	Gewenst schaalniveau voor optimale natuurwaarde (in ha)	Structuur	Richtlijnen		
Kruidrijk grasland (voorbeeld)		...	...	...	...	...		
Bos (voorbeeld)		...	...	...	...	...		
...		...	...	...	...	...		

Tabel 2 - Voorbeeldtabel natuurwaarden

6.5 Haalbaarheid

Binnen Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven ligt de nadruk op maximale natuur- en landschapsontwikkeling met een sluitende business case, waarbij winstmaximalisatie niet het doel is. Ieder Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatief bevat een natuurcomponent waarbij de natuurinvestering gedekt wordt door de financiële meerwaarde van de woonfunctie.

Uitgangspunt binnen de handreiking NNKW is dat projecten te realiseren zijn zonder subsidie. Indien het wenselijk is om meerdere opgaven in één project met elkaar te verknopen, is het mogelijk dat de woonfunctie niet alle opgaven dekt en dat er afgeweken wordt van dit uitgangspunt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het realiseren van zeer betaalbare woningen voor een bepaalde doelgroep,

of indien er kosten gemaakt moeten worden voor sloop of sanering. De insteek is in dit geval dat de business case haalbaar wordt door subsidie, niet dat er een extra verdienmodel ontstaat. Om hier inzicht in te geven, hebben we een rekentool ontwikkeld. Daarmee willen we inzicht geven in de mogelijkheden die Nieuwe Natuur en Klein Wonen kan bieden onder bepaalde randvoorwaarden. De uitkomsten zijn te vinden in de rekentool en [Bijlage 2](#). Ook in de voorbeeldberekening op [pagina 75](#) worden uitkomsten getoond. We proberen zoveel mogelijk waardevolle perspectieven te geven in de haalbaarheid van een NNKW-initiatief. Dit doen we door verschillende uitkomstparameters te tonen bij verschillende combinaties van tijdelijkheid en bebouwingsdichtheid.



Figuur 19 - Community van kleine woningen in Koedijk, Noord-Holland (beeld: LiberTerra)

Werking rekentool

Bij de kosten maken we een verschil tussen de grondexploitatie (GREX) en de vastgoedexploitatie (VEX) en daarbij rekenen we met vaste en variabele kosten. In de handleiding van de rekentool wordt de werking van de rekentool en de opbouw van de kosten en opbrengsten verder toegelicht. Zie hiervoor [Bijlage 2](#).

Meest differentiërende variabelen

De inrichtingsvariabelen ‘Tijdelijkheid’ en ‘Bebouwingsdichtheid’ hebben de grootste impact op uitkomsten van de business case.

Tijdelijkheid is de belangrijkste differentiërende variabele voor Nieuwe Natuur & Klein Wonen initiatieven. Bij permanente bewoning is de businesscase vele malen makkelijker haalbaar dan bij tijdelijke bewoning. Dit komt met name doordat bij permanente bewoning de grond en de woning niet hoeven te worden afgewaardeerd of afgeschreven. Immers, de woning blijft staan en zorgt daarmee ook voor blijvende grondwaarde en een blijvend en waardevast bezit in de vorm van een huis. Bij tijdelijkheid moet de grond en het huis wel worden afgewaardeerd en afgeschreven en moeten de afwaarderings- en afschrijvingskosten binnen de looptijd van het project worden terugverdiend, met hoge kosten tot gevolg. Daarnaast heeft de mate van tijdelijkheid een groot effect op de mogelijke inkomsten uit woonhuur of kavelhuur, omdat de kosten gedurende een kortere looptijd moeten worden terugverdiend. Over het algemeen kan worden gesteld dat hoe langer een initiatief wordt vergund, hoe haalbaarder

Archetypen

Wij hanteren een drietal archetypen: Do It Yourself (DIY), Collectief coöperatief en Ontwikkelaar. De archetypen zijn indicatief en met de rekentool kunnen ook andere archetypen worden doorgerekend. Ook de genoemde schaalgroottes liggen niet vast. De rekentool biedt de mogelijkheid om

het initiatief wordt. Bij permanente vergunning is de businesscase het meest gemakkelijk rond te rekenen.

Bebouwingsdichtheid is ook een belangrijke differentiërende variabele. Als het aantal woningen per hectare hoog is, kunnen de vaste kosten door meer woningen worden gedeeld. Dit heeft een positief effect op de haalbaarheid. Echter, wanneer het aantal woningen per hectare hoger wordt, zal de kostenverdeling langzaam opschuiven van de vaste naar de variabele kosten. De toegevoegde waarde van additionele woningen per hectare zal afnemen naarmate de bebouwingsdichtheid toeneemt. Desondanks zal een initiatief met vier kleine woningen per hectare makkelijker rond te rekenen zijn dan een initiatief met twee kleine woningen per hectare.

Daarnaast zijn er verschillende projectspecifieke omstandigheden die voor differentiatie kunnen zorgen. Denk hierbij aan het type nutsvoorzieningen, inbreng eigen vermogen, grondexploitatiekosten en vastgoedexploitatiekosten. Met behulp van de rekentool kan hier zelf invulling aan worden gegeven.

de haalbaarheid van ieder NNKW-initiatief zelf door te rekenen. Bij alle archetypen zijn de inrichtingskosten voor natuur meegenomen als onderdeel van de GREX. Deze inrichtingskosten bestaan uit (eenmalige) natuuraanleg en natuurbeheer voor een periode van 30 jaar.

Haalbaarheid van initiatief

Om te kunnen bepalen of een initiatief haalbaar is, kan naar verschillende parameters worden gekeken. Een aantal mogelijkheden:

- 1 Er kan bijvoorbeeld worden gekeken naar de benodigde middelen (incl. grondaankoop). Dit bedrag geeft inzicht in het bedrag dat een initiatiefnemer mee moet nemen (eigen vermogen en eventueel leningen) om het initiatief van de grond te krijgen.
- 2 Een andere mogelijkheid is om te kijken naar de gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) per woning of kavel, per maand. Hierbij gaan we uit van een reguliere hypothecaire lening en van een financiering van 100 procent van het benodigde bedrag.
- 3 Ook kan de huurprijs van een woning/kavel per maand met een bepaald opslagpercentage aan rendement op eigen grond inzicht bieden in de haalbaarheid. Standaard rekent de rekentool hierbij met 5%, maar dit is aanpasbaar. Deze rekenwijze helpt om de vergelijking te maken met een alternatieve vorm van grondgebruik waarop een grondeigenaar een bepaald rendement op maakt.
- 4 Verdienvermogen per hectare is een parameter waarnaar kan worden gekeken, wanneer de vergelijking met het saldo van een gewas gemaakt kan worden. Wanneer een agrariër overweegt om (een deel van) zijn grond in te zetten voor Nieuwe Natuur en Klein Wonen is dit een interessante vergelijking, die aangeeft in hoeverre Nieuwe Natuur en Klein Wonen concurrerend is met de teelt van een gewas. Bij het verhuren van woningen dient altijd een huurprijscheck te worden gedaan om te beoordelen of de huurprijs is toegestaan binnen de Huurwet.

Bovenstaande parameters zijn daarom met andere parameters opgenomen in de rekentool. Ook biedt de rekentool een versimpelde gevoeligheidsanalyse. Een gevoeligheidsanalyse is een manier om inzicht te bieden in de onzekerheid van de kosteninschattingen. Hierbij kijk je naar het effect van een verandering van een veronderstelling op de uitkomst. Welke maandelijkse extra dekking is er bijvoorbeeld nodig wanneer de meerkosten €100.000,- bedragen? Dit geeft inzicht in het extra benodigde bedrag per woning bij €100.000,- meerkosten op projectniveau.

Waarde van grond

Bij de berekeningen in dit rapport rekenen wij in de rekentool met het Nederlandse gemiddelde van €91.300 voor een hectare landbouwgrond*.

De wijze waarop we omgaan met afwaardering van grond is verschillend bij tijdelijke en permanente projecten. Bij tijdelijke projecten wordt de grond over de projectduur met 85% afgewaardeerd, waarna aan het eind van de looptijd natuurgrond zonder kleine woningen overblijft met een restwaarde van 15% van de waarde van de grond bij de start van het project. In Nederland is dit een gangbare methode voor afwaardering van landbouwgrond naar natuurgrond. Hier staat in onze berekeningen geen subsidie tegenover, omdat het toestaan van de kleine woningen hier de maatschappelijke tegenprestatie voor is binnen het concept van Nieuwe Natuur en Klein Wonen. Deze percentages zijn desgewenst in de rekentool aanpasbaar, evenals het alsnog meenemen van een afwaarderingssubsidie.

Bij permanente projecten zijn ook de kleine woningen permanent en is er geen sprake van afwaardering van de grond. De redeneerlijn die hier gevolgd wordt, is dat het toevoegen van de kleine woningen een waardestijging vertegenwoordigen die tenminste gelijk is aan de waardedaling die zou optreden wanneer grond van landbouwgrond naar natuurgrond wordt herbestemd. Immers, de eigenaar van de grond verkrijgt ook deze permanente woonbestemming. Daarmee is afwaardering niet noodzakelijk. Er zou zelfs geargumenteerd kunnen worden dat in veel gevallen de grond meer waard wordt als er kleine woningen worden geplaatst. Omdat er bij grondeigenaren vaak aarzelingen zijn vanwege de mogelijke beperkingen bij natuurrealisatie gaan wij binnen de rekentool uit van een gelijkblijvende grondwaarde. Zoals vermeld, zijn al deze variabelen desgewenst in de rekentool aanpasbaar.

Wat als een initiatief niet haalbaar lijkt

Wanneer blijkt dat de business case niet haalbaar of uitvoerbaar is binnen de gestelde kaders, maar de denkrichting van het initiatief wel als wenselijk wordt gezien (in het licht van andere ontwikkelingen in een gebied), kan een overheid ook besluiten om de gestelde randvoorwaarden te heroverwegen. Het oprekken van de kaders ten aanzien van de mate van tijdelijkheid of de bebouwingsdichtheid is een mogelijkheid. Een andere optie om de haalbaarheid te stimuleren is om mogelijk te maken dat subsidie wordt toegekend voor het afwaarderen van een percentage van de waarde van de landbouwgrond. Deze optie zal niet de direct de voorkeur genieten, maar wanneer een alternatieve invulling veel minder waarde voor mens, milieu en landschap kan bieden, kan dit het overwegen waard zijn.

Do It Yourself (DIY)

Een initiatiefnemer beschikt over grond en verhuurt kavels aan gebruikers. Gebruikers bouwen hun eigen woning of nemen een verplaatsbare woning mee. Er wordt gestreefd naar zo laag mogelijke kosten voor grondexploitatie (GREX) en vastgoedexploitatie (VEX). De kosten voor kleine woningen vallen buiten de VEX en worden door de gebruikers zelf gedragen. Kavelhuur wordt meegenomen in de businesscase, maar woonhuur niet. Bij deze casus gaan we uit van een project op (zeer) kleine schaal (<5ha) met een beperkt aantal kleine woningen.

Collectief coöperatief

Een collectief van initiatiefnemers koopt grond aan (bijvoorbeeld middels een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)). Aankoop en plaatsing van woningen gebeurt door het collectief. Waar mogelijk worden kosten bespaard door als collectief zelf activiteiten uit te voeren. Er worden geen huurinkomsten of rendementen meegenomen in de businesscase. Bij deze casus gaan we uit van projecten op middelgrote schaal (5-20ha), waarbij het aantal kleine woningen aanzienlijk is.

Ontwikkelaar

Een projectontwikkelaar koopt landbouwgrond aan en transformeert de grond. Woningen worden gebouwd en opgeleverd door de ontwikkelaar. Woonhuur wordt meegenomen in de businesscase, kavelhuur niet. Er wordt rekening gehouden met een winstresicoreservering voor de projectontwikkelaar. Bij deze casus gaan we uit van projecten op grote schaal (>20ha) met een groot aantal woningen.

Er is een grote waaier aan passende initiatieven. Deze zijn wel in een (niet uitputtend) aantal organisatorische archetypen en ruimtelijke inrichtingsconcepten te vatten. In het volgende hoofdstuk lichten we een aantal toepassingsmogelijkheden van inrichtingsconcepten uit.

Voorbeeldberekening collectief coöperatief

In de rekentool staan standaard de drie archetypen ingevuld. De uitkomsten voor deze drie archetypen zijn te vinden in bijlage 2. In tabel 3 hieronder laten we een aantal uitkomsten zien van de casus ‘Coöperatief collectief’. Hierbij is gerekend met de volgende inputvariabelen:

- Schaal van het project is 10 hectare;
- Bebouwingsdichtheid is 3 woningen per hectare;
- Inbreng eigen vermogen van € 67.000 per toekomstige bewoner;
- Er is sprake van on-grid nutsvoorzieningen.
- Afschrijving eenmalig is 30% en per jaar 2%

	A	B	C	D	E
	Benodigde financiële middelen (incl grond-aankoop)	Gemiddelde financieringskosten (rente + aflossingen) bij inbreng eigen vermogen én financiering	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond	Restwaarde grond en woningen	Maandelijkse extra dekking per woning bij €100.000 meerkosten
Tijdelijkheid (aantal jaren)	Woning	Woning per maand	Woning per maand	Project	Woning per maand
5	€ 224.644	€ 2.330	€ 3.495	€ 2.846.087	€ 56
10	€ 224.644	€ 1.265	€ 1.875	€ 2.394.565	€ 28
20	€ 224.644	€ 733	€ 1.066	€ 1.491.519	€ 14
30	€ 224.644	€ 556	€ 796	€ 588.473	€ 9
Permanent (30)	€ 224.644	€ 556	€ 796	€ 6.739.334	€ 9

Tabel 3 - Tabel met voorbeeldberekening

A De benodigde financiële middelen per project laten zien dat er een substantieel bedrag nodig is om dit project van de grond te krijgen. Als je kijkt naar de benodigde financiële middelen per woning en dit vergelijkt met de gemiddelde prijs van een koopwoning (€483.000¹) dan vallen de kosten per woning voor dit initiatief mee. Een gemiddelde koopwoning beschikt echter over 141 m². Bij een gemiddeld aantal vierkante meters per woning van 120* betekent een gemiddelde vierkante meterprijs van ruim €4.000, ten opzichte van ruim €4.400 voor dit projectvoorbeeld. Doordat het in het geval van Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven vrijstaande woningen in de natuur betreft, lijkt dit evenwel een haalbaar bedrag.**

B Er wordt inzicht geboden in de gemiddelde financieringskosten per woning per maand. Het gaat hierbij om zowel de rente als de aflossingen op de verschillende soorten leningen (ontwikkelingskosten, on-grid/off-grid, vastgoed, grondkosten), met inachtneming van de inbreng van eigen vermogen. Hoe langer de periode waarover de financieringskosten worden uitgesmeerd, hoe lager het maandbedrag voor financiering zal zijn. Het is echter de vraag of deze uitkomsten relevant zijn bij tijdelijke projecten, doordat deze over het algemeen niet eenvoudig hypothecair zullen kunnen worden gefinancierd. Ook dient hierbij te worden opgemerkt dat bij permanente projecten gerekend is met 30 jaar, waardoor de bedragen bij een tijdelijkheid van 30 jaar en permanent, gelijk aan elkaar zijn.

C De huurprijs van een woning per maand met een opslag van 5% rendement op eigen grond biedt een andere doorsnede van de business case. Wanneer dit bedrag wordt vergeleken met de sociale huurgrens (€900 per maand), wordt inzicht geboden in hoe realistisch het is dat mensen dit bedrag per maand willen en kunnen betalen voor een woning. Hoe langer een initiatief mag bestaan, hoe realistischer het wordt. Bij 30 jaar of langer zal de huurprijs per woning per maand bij 5% rendement onder de sociale huurgrens uitkomen, wat als een haalbare business case kan worden gezien. Het is realistisch om de sociale huurgrens als benchmark te gebruiken. Dit kan op basis van een veronderstelde WOZ-waarde van €240.000 van een kleine woning met 50m², waarbij de daadwerkelijke kosten van het project relateren aan de WOZ-waarde en onder de puntengrens (143 punten) wordt gebleven.

D De getallen bij ‘Restwaarde grond en woningen’ (kolom D) verschillen doordat de woningen en de grond bij tijdelijk worden afgeschreven, danwel afgewaardeerd. Bij permanente bewoning wordt niet afgeschreven of afgewaardeerd op de woningen en de grond. Dit is naar eigen inzicht aan te passen in de rekentool. Hierbij gaan we ervan uit dat bij tijdelijke projecten de grond tot 85% wordt afgewaardeerd (zonder subsidie) en er gewerkt wordt met verplaatsbare woningen, die wel een deel van hun waarde jaarlijks verliezen (30% ineens, 2% per jaar - getallen opnieuw aanpasbaar). Hierdoor verdampt er een aanzienlijk bedrag van de inleg die genoemd wordt onder benodigde financiële middelen (± €130.000 per woning bij een looptijd van 5 jaar en bijna €150.000 bij een looptijd van tien jaar). Dit laat zien dat een tijdelijkheid met een korte looptijd financieel zeer onaantrekkelijk is. Bij het verhuren van woningen dient altijd een huurprijscheck te worden gedaan om te beoordelen of de huurprijs is toegestaan binnen de Huurwet.

E Bij extra meerkosten van €100.000 (op projectniveau) zal maandelijks een extra dekking per woning per maand benodigd zijn, die naarmate de tijdelijkheid richting permanent gaat, daalt. Dit komt doordat de kosten over langere tijd kunnen worden uitgespreid. De laatste kolom toont de versimpelde gevoeligheidsanalyse.

* (bron: <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2025/02/03/grondprijs-in-2024-ruim-8-procent-hoger-dan-in-2023>).

* [www.gelderschewoningbouw.nl/blog/hoe-groot-is-een-gemiddeld-huis/#:~:text=Hoe%20groot%20is%20een%20gemiddeld%20huis%20in%20Nederland%3F,is%20ongeveer%20120%20vierkante%20meter](https://www.gelderschewoningbouw.nl/blog/hoe-groot-is-een-gemiddeld-huis/#:~:text=Hoe%20groot%20is%20een%20gemiddeld%20huis%20in%20Nederland%3F,is%20ongeveer%20120%20vierkante%20meter.). ** De genoemde bedragen zijn gemiddelden. Daadwerkelijke prijzen kunnen variëren op basis van locatie, woningtype en marktsituatie. 1. www.nvm.nl/nieuws/2025/nvm-meer-woningaanbod-en-vlotte-verkoop-in-4e-kwartaal-2024; 2. www.woononderzoek.nl/mosaic/dashboard/6--woningkwaliteit-en-woonbeleving

7. Inrichtingsconcepten

Een inrichtingsconcept is een voorbeeld van een Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatief dat in de praktijk gerealiseerd zou kunnen worden. Ieder inrichtingsconcept bevat een natuurcomponent en een wooncomponent. We laten 12 inrichtingsconcepten zien door middel van het invullen van de 14 beschreven inrichtingsvariabelen in **Hoofdstuk 5**.

Inrichtingsconcepten zijn er in vele soorten en maten. Ze geven de mogelijkheden in woord en beeld weer. Door de verschillende inrichtingsvariabelen uit **Hoofdstuk 5** te combineren, ontstaan talloze mogelijkheden om inrichtingsconcepten te creëren. Er is niet één inrichtingsconcept dat per definitie geschikt is voor een bepaald gebied, bodemtype of landschap. Inrichtingsconcepten bevatten realistische voorbeelden voor het realiseren van Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven op Nederlandse bodem. Het betreft geen uitputtende lijst en de beschreven inrichtingsconcepten schrijven niet exact voor hoe een initiatief eruit moet komen te zien.

In de volgende paragrafen worden een aantal prikkelende inrichtingsconcepten gepresenteerd. Elk inrichtingsconcept

bestaat uit een algemene beschrijving, een toelichting op de inrichtingsvariabelen en een verbeelding die laat zien hoe een toekomstperspectief kan ontstaan vanuit een bestaande situatie. Vervolgens worden de mogelijke landschapstypen en enkele overwegingen bij de inrichtingsconcepten getoond. Tenslotte reflecteren we op de business case (haalbaarheid) van de inrichtingsconcepten en de bijdrage die de concepten kunnen leveren aan de gebiedsopgaven.

De 12 inrichtingsconcepten zijn in twee categorieën ingedeeld. De categorie “Gekoppeld aan het erf” toont de inrichtingsconcepten die passend zouden zijn om bij agrariërs toe te passen. De categorie “Niet-gekoppeld aan het erf” geeft een aantal specifieke inrichtingsconcepten weer, die minder passend zijn bij agrariërs.

7.1 Gekoppeld aan bestaande erven

- ▶ Klein wonen bij de boer - community
- ▶ Klein wonen bij de boer - in voormalig stallencomplex
- ▶ Vernatting open veengebied
- ▶ Groen-blauwe dooradering in een overgangsgebied
- ▶ Natuurlijke acupuncture
- ▶ Uitbreiding natuurgebied binnenduinranden
- ▶ Natuurlijke versterking terpenlandschap

7.2 Niet gekoppeld aan bestaande erven

- ▶ Twee straatjes erbij
- ▶ Back to the future moerasbos
- ▶ Ecodorp als nieuw icoon in het landschap
- ▶ Tijdelijk wonen als katalysator voor natuur- en landschapsontwikkeling
- ▶ Klimaatadaptief rivierenlandschap

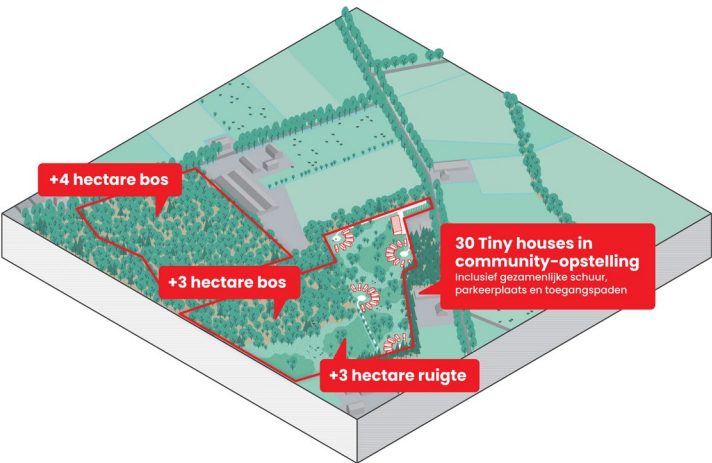
Figuur 20 - Transport van een verplaatsbare kleine woning (beeld: Peel Natuurdorpen)



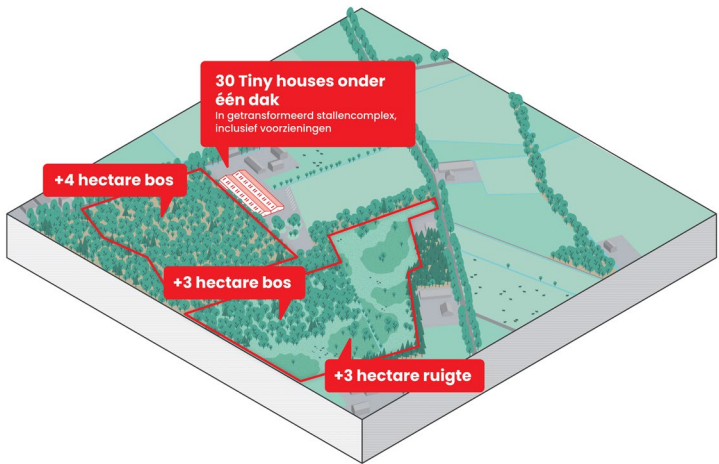
7.1 Gekoppeld aan bestaande erven

Deze inrichtingsconcepten sluiten aan bij bestaande agrarische erven. Ze kunnen gebruikmaken van aanwezige structuren zoals bebouwing, erfbeplanting en ontsluiting, en passen binnen de bestaande landschappelijke context.

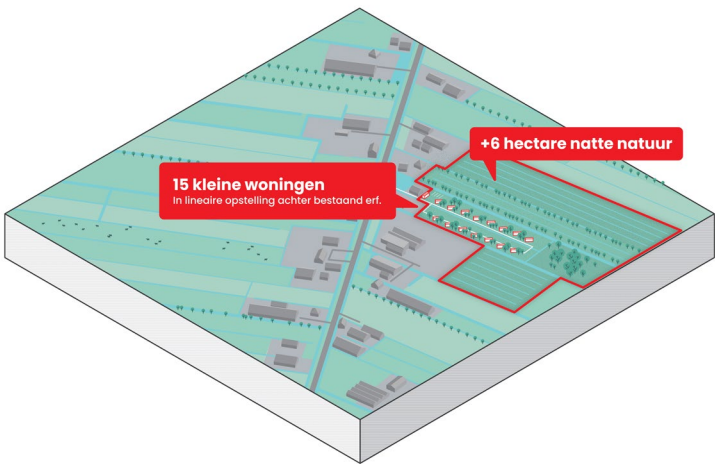
Door de koppeling met het erf ontstaat de mogelijkheid om natuurontwikkeling en kleinschalig wonen op een natuurlijke manier te integreren met het bestaande gebruik van het landschap.



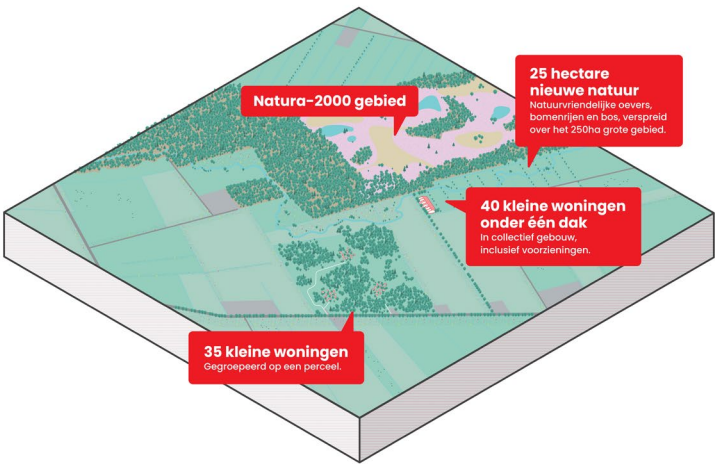
Klein wonen bij de boer - community



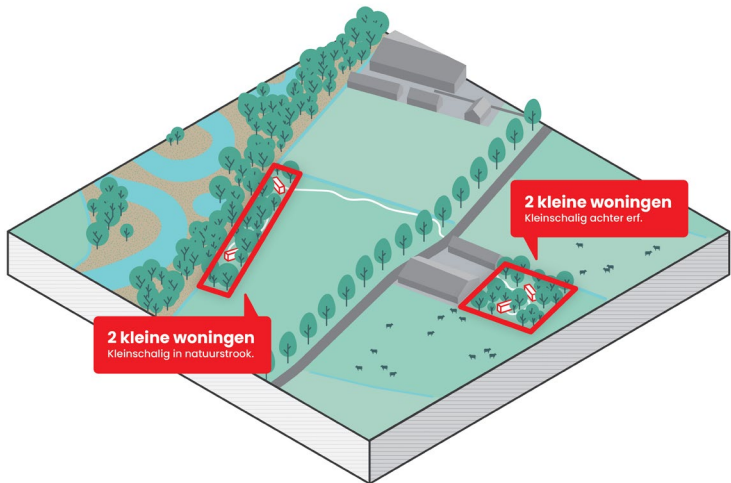
Klein wonen bij de boer - in voormalig stallencomplex



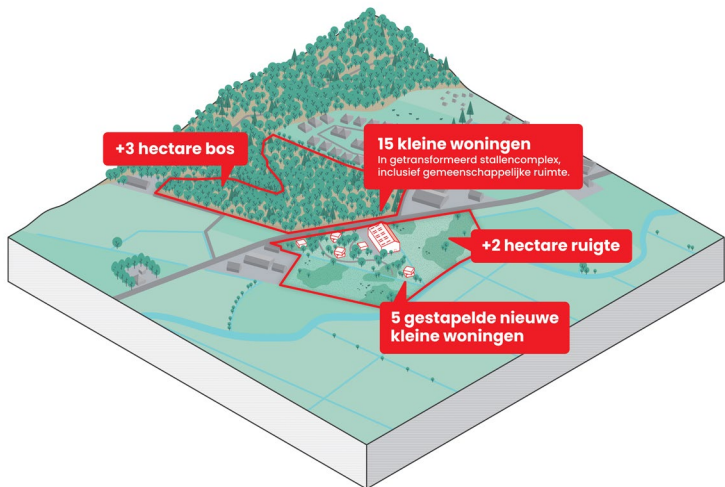
Vernatting open veengebied



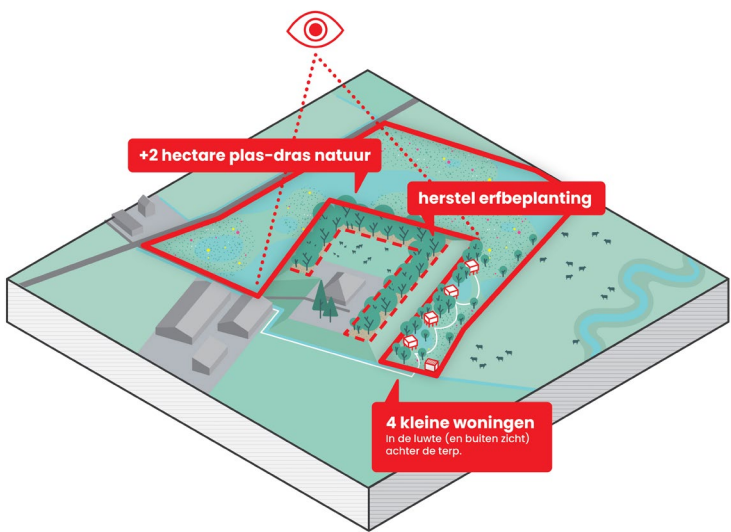
Groen-blaauwe dooradering in een overgangsgebied



Natuurlijke acupunctuur



Uitbreiding natuurgebied binnenduinen



Natuurlijke versterking terpenlandschap

Klein wonen bij de boer - community

In dit voorbeeld worden een aantal kleine woningen op landbouwgrond nabij een erf gerealiseerd. De woningen staan dusdanig opgesteld dat een community (gemeenschap) kan ontstaan. De kleine woning community bij de boer is in vele verschillende soorten en maten denkbaar. Het voorbeeldgebied wordt gekenmerkt door open weilanden waarin intensieve veehouderij de boventoon voert. De natuurwaarden in de huidige situatie zijn beperkt tot een klein bosje en enkele bomenrijen.

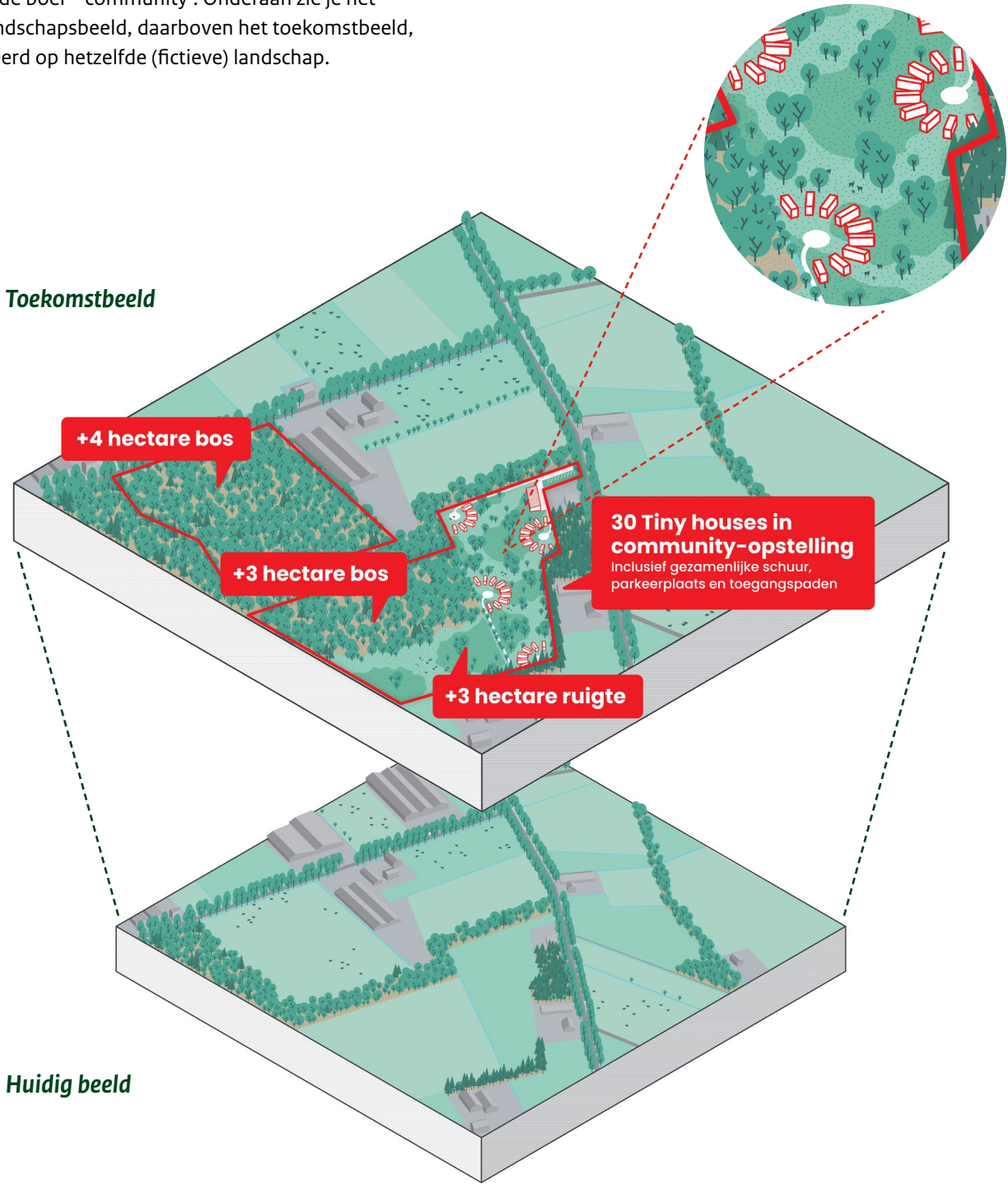
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Gekoppeld aan bestaand erf.
Bebouwingsdichtheid	3 woningen per hectare (laag-gemiddeld).
Clusteringspatroon	Clusters van huisjes nabij erven en uitvalswegen, zodat verstoring van natuur wordt beperkt en aansluiting op bestaande nutsvoorzieningen wordt vergemakkelijkt.
Bebouwingstypologie	Halve cirkelopstelling om communityvorming en sociale interactie te bevorderen.
Natuurtype	Bos en ruigte gedijen goed op de zandgrond uit het inrichtingsconcept.
Agrarisch landgebruik	Extensivering van veehouderij, met mogelijkheden van agrarisch medegebruik van ruigte. Pluktuin en voedselbosje behoren wel tot de mogelijkheden.
Landschappelijke inpassing	Woningen worden zoveel mogelijk verweven in het landschap, dus nabij wegen, erven en bomenrijen.
Schaal van project	10 hectare nieuwe natuur met daarop kleine woningen (middelgroot).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Gemeenschappelijke schuur. Een gemeenschappelijke moestuin behoort tot de mogelijkheden
Mobiliteit en ontsluiting	Collectieve parkeerplaatsen, zodat vervoersbewegingen in het natuur- en leefgebied worden beperkt.
Toegankelijkheid	Nieuwe natuur is openbaar toegankelijk door middel van pad. Leefgebied is alleen toegankelijk voor bewoners.
Afstand tot bebouwde kom	Op afstand van bebouwde kom.

Tabel 4 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Klein wonen bij de boer - community’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.





Voor

Figuur 21 - Sfeerimpressie van klein wonen bij de boer - community: voor-situatie (beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers)

Na



Figuur 22 - Sfeerimpressie van klein wonen bij de boer - community: na-situatie (beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers)

Hier wordt een voor- en een na-situatie getoond van het inrichtingsconcept Klein wonen bij de boer - community. In de voor-situatie wordt een monotoon landschap getoond van een grootschalig melkveebedrijf met weinig landschappelijke structuren en -elementen. In de na-situatie ontstaat een levendig natuurrijk cultuurlandschap waarbij de kleine woningen geclusterd, (in halve-cirkelopstelling) in het bos staan.

Geschikte landschapstypen

Het gekozen inrichtingsconcept schetst een tiny house community op een zandgrondontginning in het coulisselandschap, maar dit inrichtingsconcept is in principe in alle landschapstypen denkbaar.

Hiernaast zijn de locaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- In dit inrichtingsconcept is gekozen voor de halve cirkelopstelling als clusteringspatroon, maar er zijn ook andere clusteringspatronen die bevorderend werken voor gemeenschapsvorming, zoals geclusterde patronen of volledige cirkelopstelling.
- Ontwikkelen van nieuwe kleine woningen nabij bestaande erven vraagt om tijdige afstemming met de omwonenden. Zeker als er een gemeenschap wordt gevormd nabij een erf, is het van belang om tijdig vast te stellen of dit initiatief passend is op deze plek.
- In dit inrichtingsconcept zijn de woningen zoveel mogelijk nabij erven en wegen geplaatst. In situaties waar juist meer privacy van boeren en/of omwonenden gewenst is, kunnen kleine woningen ook verder van bestaande bebouwing worden geplaatst.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Doordat minder mest op het land wordt uitgereden, worden lokale ammoniakemissies voorkomen en wordt stikstofuitstoot verminderd; luchtkwaliteit wordt verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	
Biodiversiteit	Door toevoeging van een aanzienlijk areaal bos en ruigte op voormalig Engels raaigras, wordt de biodiversiteit aardig verhoogd.	
Landschap	Aanzienlijke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur; nieuwe natuur is toegankelijk voor recreanten.	
Sociaal	Woonbehoefte wordt op aanzienlijke schaal vervuld, sociale cohesie wordt versterkt, vitaal platteland wordt gestimuleerd en bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven.	
Water	Verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling. Beperkte vermindering van wateroverlastrisico's.	
Bodem	Beperkte tegengang bodemverdichting en -verzuring door omzetting landbouwgrond naar natuur.	
Klimaat	Meer groen zorgt (in beperkte mate) voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	

Tabel 5 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Klein wonen bij de boer – community’ gaan we uit van het archetype ‘Coöperatief collectief’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 10 hectare (middelgrote schaal)
- 3 woningen per hectare (lage/gemiddelde bebouwingsdichtheid)



Voor dit inrichtingsconcept zetten we de ‘Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)’ en de ‘Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ centraal, omdat dit type project veelal door particuliere initiatiefnemers zal worden getrokken en daarna door individuele bewoners zal worden gefinancierd. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie **Bijlage 2**.

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Tabel 6 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

€848

gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) per woning per maand bij volledige financiering

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)

€6.733.769

voor gehele project

€224.459

per kavel

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) per woning
1 per hectare	€1.080 (€+232)	€323.180 (€+98.721)
3 per hectare	€848	€224.459
6 per hectare	€790 (€-58)	€199.779 (€+24.680)

Tabel 7 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Financieringskosten per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€848	€6.733.769	€0
30 jaar	€848	€ 520.950 (€- 6.212.819)	€6.903
20 jaar	€1.118 (€+270)	€1.288.950 (€- 5.444.819)	€9.075
10 jaar	€1.928 (€+1.080)	€2.056.950 (€- 4.676.819)	€15.589

Tabel 8 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen deze bedragen (zie **tabel 7**). Bij tijdelijkheid stijgen de gemiddelde financieringskosten (zie **tabel 8**) en wordt er amper vermogen opgebouwd, omdat de restwaarde van de grond en woningen daalt (deze blijft bij permanent €6.733.769). Bovendien is het de vraag of er bij een tijdelijk project een hypothecaire lening mogelijk is, omdat het onderpand niet waardevast is.

Conclusie business case

De business case is voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid van 3 woningen per hectare. Ook een lagere dichtheid is mogelijk indien bewoners bereid zijn meer te betalen voor een extensievere invulling. Een tijdelijke invulling voor korte duur (zoals 10 jaar) lijkt niet haalbaar, zeker niet in combinatie met een lage dichtheid. Een tijdelijke invulling voor een langere periode zou mogelijk kunnen zijn, maar vraagt wel een financieel offer van bewoners omdat zij geen vermogen opbouwen in de woning. Daarmee lijkt die variant op dit aspect meer op huren, waarbij ook geen vermogen wordt opgebouwd. Dit is maar voor een heel beperkte doelgroep aantrekkelijk.



Kleinschalig wonen bij de boer, met de weilanden als achtertuin en een hechte gemeenschap als thuis. Samen met de boer werken bewoners aan een duurzame plek om te leven. Eenvoudig, groen en verbonden met de natuur.

Figuur 23 - Sfeerimpressie van klein wonen bij de boer (beeld: K. Harholt, De Natuurverdubbelers)

Klein wonen bij de boer - in voormalig stallencomplex

In dit inrichtingsconcept wordt een collectieve woonvorm van kleine woningen en gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd in een voormalig stallencomplex. Dit maakt efficiënt gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. In dit voorbeeld gaat het om een open landschap met weilanden, waarbij de bestaande situatie invloed heeft

op de landschappelijke inpassing. Hoewel het concept is gebaseerd op een open landschap met voornamelijk weilanden, is het ook toepasbaar in andere landschapstypen. De natuurwaarden in de huidige situatie zijn beperkt tot een klein bosje en enkele bomenrijen.

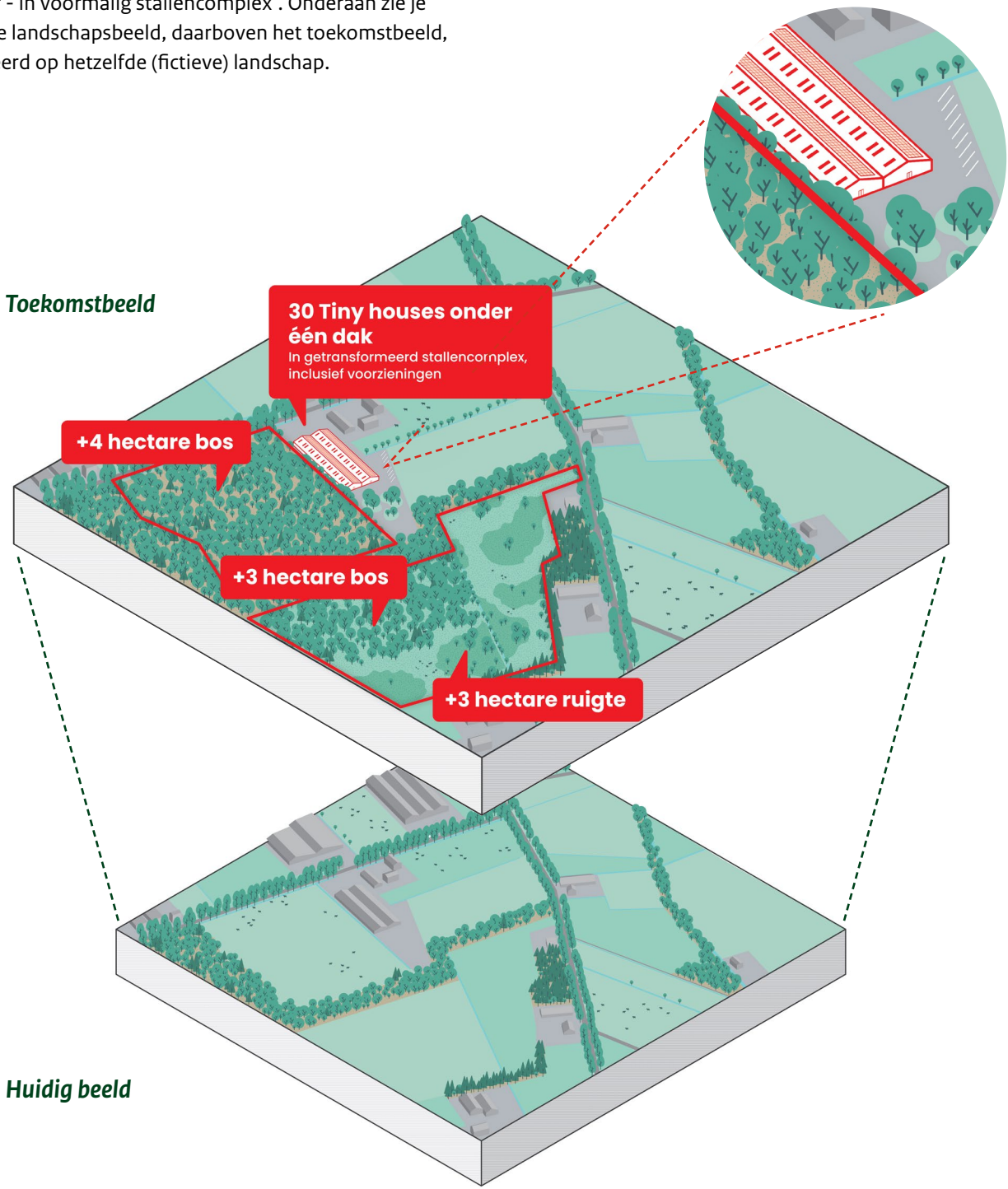
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Gekoppeld aan bestaand erf.
Bebouwingsdichtheid	3 woningen per hectare (laag-gemiddeld).
Clusteringspatroon	Gegroepeerd in voormalig stallencomplex.
Bebouwingstypologie	In bestaande bebouwing.
Natuurtype	Bos en ruigte gedijen goed op de zandgrond uit het inrichtingsconcept.
Agrarisch landgebruik	Extensivering van veehouderij, met mogelijkheden van agrarisch medegebruik van ruigte. Pluktuin en voedselbosje behoren wel tot de mogelijkheden.
Landschappelijke inpassing	In bestaande bebouwing worden appartementen gebouwd, zodat nieuwe woningen geen impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit.
Schaal van project	10 hectare nieuwe natuur met daarop kleine woningen (middelgroot).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Inpandige gemeenschappelijke schuur. Gemeenschappelijke moestuin behoort tot de mogelijkheden.
Mobiliteit en ontsluiting	Collectieve parkeerplaatsen, zodat vervoersbewegingen in het natuur- en leefgebied worden beperkt.
Toegankelijkheid	Nieuwe natuur is openbaar toegankelijk door middel van een pad. Leefgebied is alleen toegankelijk voor bewoners.
Afstand tot bebouwde kom	Op afstand van bebouwde kom.

Tabel 9 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Klein wonen bij de boer - in voormalig stallencomplex’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschikte landschapstypen

Het gekozen inrichtingsconcept voorziet in een collectieve woonvorm op een zandgrondontginning in het coulisselandschap, maar dit concept is in principe toepasbaar in alle landschapstypen.

Hiernaast zijn de locaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Het herinrichten van een stallencomplex vraagt doorgaans om de expertise van gespecialiseerde ontwikkelaars. Behoud van de oorspronkelijke stallen en een daarop afgestemd ontwerp voor de gehele ontwikkeling zorgt voor een goede inpassing in het gebied. Houd ook rekening met behoud van cultureel erfgoed in geval van cultuur-historisch waardevolle gebouwen.
- Het ontwikkelen van een collectieve woonvorm nabij bestaande erven vereist tijdige afstemming met de omwonenden. Aangezien de woonvorm op het erf zelf wordt gerealiseerd, zal dit leiden tot een toename van de bedrijvigheid op het erf. Het is daarom belangrijk om vroegtijdig te bepalen of dit initiatief geschikt is voor de betreffende locatie.
- Andere natuurtypen, die beter passen bij gebieden met verschillende bodem- en/of landschapstypen, kunnen worden aangelegd.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Doordat minder meer op het land wordt uitgereden, worden lokale ammoniakemissies voorkomen en wordt stikstofuitstoot verminderd; luchtkwaliteit wordt verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	● ● ● ● ●
Biodiversiteit	Door toevoeging van een aanzienlijk areaal bos en ruigte op voormalig Engels raaigras, wordt de biodiversiteit aardig verhoogd.	● ● ● ● ●
Landschap	Aanzienlijke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur; nieuwe natuur is toegankelijk voor recreanten.	● ● ● ● ●
Sociaal	Woonbehoefte op aanzienlijke schaal wordt vervuld, sociale cohesie wordt versterkt, vitaal platteland wordt gestimuleerd en bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven.	● ● ● ● ●
Water	Verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling. Beperkte vermindering van wateroverlastrisico's.	● ● ● ● ●
Bodem	Beperkte tegengang bodemverdichting en -verzuring door omzetting landbouwgrond naar natuur.	● ● ● ● ●
Klimaat	Meer groen zorgt (in beperkte mate) voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	● ● ● ● ●

Tabel 10 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘klein wonen bij de boer – in voormalig stallencomplex’ gaan we uit van het archetype ‘Coöperatief collectief’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 10 hectare (middelgrote schaal)
- 3 woningen per hectare (lage/gemiddelde bebouwingsdichtheid)



Voor dit inrichtingsconcept zetten we ‘Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)’ en ‘Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ centraal, omdat dit type project veelal door particuliere initiatiefnemers zal worden getrokken en daarna door individuele bewoners zal worden gefinancierd. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie **Bijlage 2**.

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Aanschafkosten kleine woningen	€125.000 per woning	€100.000 per woning	Herbestemming met renovatie leidt tot lagere bouwkosten

Tabel 11 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

€734

gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) per woning per maand bij volledige financiering

€5.910.944

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) voor gehele project

€197.031

per woning

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) per woning
1 per hectare	€966 (€+232)	€295.752
3 per hectare	€734	€197.031
6 per hectare	€676 (€-60)	€172.351

Tabel 12 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Financieringskosten per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€734	€5.910.944	€0
30 jaar	€734	€445.950 (€-5.464.994)	€6.072
20 jaar	€966 (€+232)	€1.063.950 (€-4.846.994)	€8.078
10 jaar	€1.661 (€+927)	€1.681.950 (€-4.228.994)	€14.097

Tabel 13 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen deze bedragen (zie **tabel 12**). Bij tijdelijkheid stijgen de gemiddelde financieringskosten en wordt er amper vermogen opgebouwd, omdat de restwaarde van de grond en woningen daalt (deze blijft bij permanent € 5.910.944), zie **tabel 13**. Bovendien is het de vraag of er bij een tijdelijk project een hypothecaire lening mogelijk is, omdat het onderpand niet waardevast is.

Conclusie business case

De business case is voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid van 3 woningen per hectare. Ook een lagere dichtheid is mogelijk indien bewoners bereid zijn meer te betalen voor een extensievere invulling. Een korte tijdelijke invulling lijkt niet haalbaar, zeker niet in combinatie met een lage dichtheid. Een langdurige tijdelijke invulling is mogelijk, maar vraagt wel een financieel offer van bewoners, omdat zij geen vermogen opbouwen in de woning. Daarmee lijkt die variant op dit aspect meer op huren, waarbij ook geen vermogen wordt opgebouwd. Dit is maar voor een heel beperkte doelgroep aantrekkelijk.

Vernatting open veengebied

In dit inrichtingsconcept wordt een veenweidelandschap natuurlijk ingericht en vernat, met behoud van de kenmerkende openheid van het landschap. Deze openheid wordt zo veel mogelijk gewaarborgd door de hoogte in natuur- en landschapsontwikkeling en woningbouw te beperken. In het gebied op het plaatje rechts, waarin de uitloper van een lintdorp wordt getoond, bevinden zich

verschillende boerenbedrijven die voornamelijk melkvee houden. Voor het houden van melkvee in veenweidegebieden is het waterpeil in de bodem van groot belang. Dit vereist vaak een verlaging van de grondwaterstand, wat leidt tot veenoxidatie. Door het creëren van nieuwe natte natuur worden veenoxidatie en de negatieve gevolgen daarvan voorkomen.

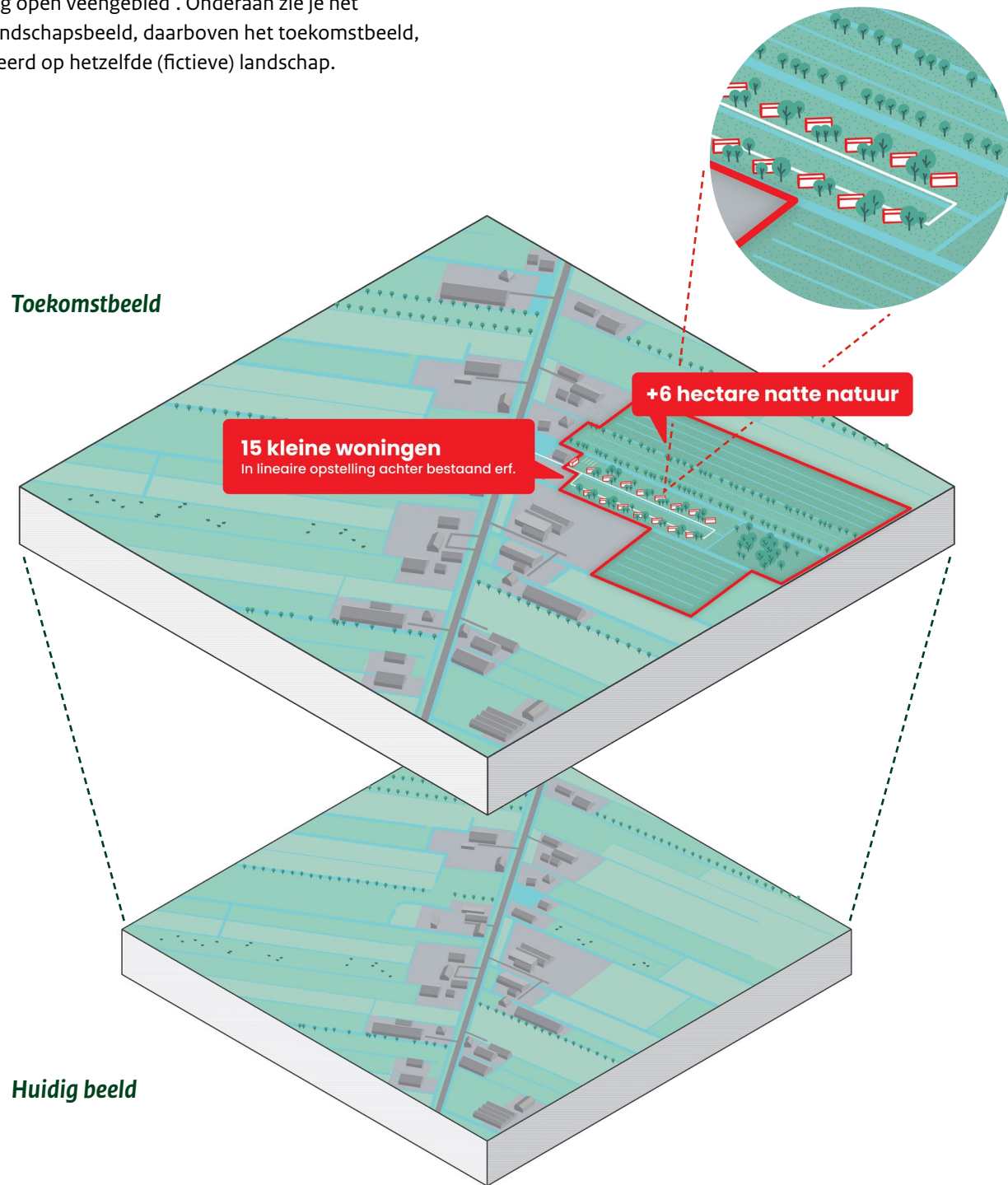
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Gekoppeld aan bestaand erf.
Bebouwingsdichtheid	2,5 kleine woningen per hectare (laag), om zo min mogelijk impact op het open landschap te hebben.
Clusteringspatroon	Lineair, zo veel mogelijk in lijn met bestaande bebouwing.
Bebouwingstypologie	Solitaire kleine woningen.
Natuurtype	Natte natuur, passend bij de veenbodem.
Agrarisch landgebruik	Niet van toepassing in dit inrichtingsconcept. Mogelijk kan natte natuur worden gecombineerd met extensief grasland en plasdras.
Landschappelijke inpassing	Zo min mogelijk impact op het open landschap, dus woningen plaatsen nabij bestaande woningen en natte natuur zo laag mogelijk houden.
Schaal van project	6 hectare nieuwe natuur (middelgroot).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Gemeenschappelijke schuur. Een gemeenschappelijke moestuin behoort tot de mogelijkheden.
Mobiliteit en ontsluiting	Via het naastgelegen erf zijn de woningen bereikbaar. Enkele collectieve parkeerplaatsen bevinden zich op het erf.
Toegankelijkheid	WLeefgebied is alleen toegankelijk voor bewoners. Natte natuur is deels toegankelijk voor bootrecreatie.
Afstand tot bebouwde kom	Aaneengesloten aan lintdorp.

Tabel 14 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Vernatting open veengebied’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschiede landschapstypen

Het inrichtingsconcept voorziet in de bouw van 15 kleine woningen, gecombineerd met de aanleg van 15 hectare natte natuur in het veenweidelandschap. Dit concept is specifiek geschikt voor veenlandschappen. Hiernaast zijn de locaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Kijk bij de inrichting zorgvuldig naar hoe het open karakter van het landschap kan worden behouden.
- Kijk samen met gebiedspartijen naar de mogelijkheden die er zijn op het gebied van recreatie in natte natuur, bijvoorbeeld in de vorm van varen, een vlonderpad of zwemrecreatie. De ontwikkeling van natte natuur draagt bij aan veel maatschappelijke opgaven, maar qua recreatiemogelijkheden kan natte natuur uitdagender zijn dan bijvoorbeeld bos.
- Andere natuurtypen zijn denkbaar, zo lang kunnen omgaan met vernatting en passend zijn in het veenlandschap.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Doordat minder mest op het land wordt uitgereden, worden lokale ammoniakemissies voorkomen en wordt stikstofuitstoot verminderd; luchtkwaliteit wordt enigszins verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	
Biodiversiteit	Door toevoeging van een aanzienlijk areaal natte natuur op Engels raaigras, wordt de biodiversiteit fors verhoogd.	
Landschap	Natte natuur vormt aanzienlijke verbetering landschappelijke kwaliteit, met zoveel mogelijk behoud cultureel erfgoed veenweidegebied.	
Sociaal	Woonbehoefte wordt vervuld; sociale cohesie wordt versterkt; vitaal platteland wordt gestimuleerd en bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven. Alles in beperkte mate door het lage aantal nieuwe woningen.	
Water	Aanzienlijke verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling. Minder intensief waterbeheer nodig.	
Bodem	Voorkomen van bodemdaling in kwetsbare veengebieden door toename natte natuur.	
Klimaat	Forse vermindering CO ₂ - en N ₂ O-uitstoot door vernatting; meer groen zorgt voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	

Tabel 15 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Vernatting open veengebied’ gaan we uit van het archetype ‘Do It Yourself’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente kavels
- 6 hectare (middelgrote schaal)
- 2,5 woningen per hectare (lage bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Directe inrichtingskosten natte natuur	€15.000 per hectare	€51.479 per hectare	Arbeidsintensief aanleg- en beheertraject
Beheerkosten natuur	€500 per hectare per jaar	€809,41 per hectare per jaar	Arbeidsintensief aanleg- en beheertraject

Tabel 16 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

Voor dit inrichtingsconcept zetten we uitkomstvariabele ‘Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond’ en ‘Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ centraal, omdat dit type project veelal door agrarische grondeigenaren wordt getrokken, die kavels verhuren waarop bewoners hun eigen woning kunnen plaatsen. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

€269

huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand*

* Dit zou in combinatie met een hypothecaire lening van €125.000 voor de eigen kleine woning tot maandelijkse kosten leiden van €866 (annuïtair, 4%, 30 jaar, bruto lasten €597).

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)

€1.038.849 voor gehele project**

€69.257 per kavel

** Indien de grond al in bezit is zijn de voorinvesteringen fors lager.

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)
1 per hectare	€605 (€+336)	€929.466 (€-109.383)
2,5 per hectare	€269	€1.038.849
4 per hectare	€185 (€-84)	€1.148.232 (€+109.383)
6 per hectare	€138 (€-131)	€1.294.076 (€+255.227)

Tabel 17 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€269	€1.038.849	€0
30 jaar	€269	€83.170 (€-955.679)	€2.124
20 jaar	€314 (€+45)	€85.170 (€-953.679)	€3.179
10 jaar	€415 (€+146)	€87.170 (€-951.679)	€6.345

Tabel 18 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen deze bedragen (zie **tabel 17**). Bij tijdelijkheid stijgt de prijs per kavel (uitgaande van hetzelfde te behalen 5% rendement) en daalt de restwaarde van het project na afloop doordat de grond waarde verliest bij verlies van de woonfunctie (bij permanent bedraagt de restwaarde €1.038.849), zie **tabel 18**.

Conclusie business case

De business case is voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid vanaf 2 á 5 woningen per hectare. Meer woningen per hectare kunnen de maandlasten voor bewoners verlagen, maar leidt ook tot lagere natuurwaarden. Tijdelijkheid zou mogelijk zijn, mits de huurprijs kan worden opgebracht door kavelhuurders en het waardeverlies wordt geaccepteerd.

Groen-blauwe dooradering in een overgangsgebied

Dit inrichtingsconcept betreft het stimuleren van groen-blauwe dooradering in overgangsgebieden door middel van de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs waterwegen en bomen langs wegen en bos. Dit inrichtingsconcept verschilt van de andere inrichtingsconcepten, omdat hier verspreid over een groot gebied, gefragmenteerd nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Van de 250ha landbouwgrond wordt 25ha omgezet in natuur. De overige 225ha blijft in

(gangbaar) agrarisch gebruik. Dit concept kan bijvoorbeeld worden toegepast door een samenwerkende groep agrariërs, waarbij de gronden van de stoppende agrariër(s) worden ingezet voor nieuwe natuur. Er worden 35 tiny houses en een woongebouw voor een collectieve woonvorm (met daarin 40 kleine woningen) ontwikkeld op de grond van de stoppende agrariër(s).

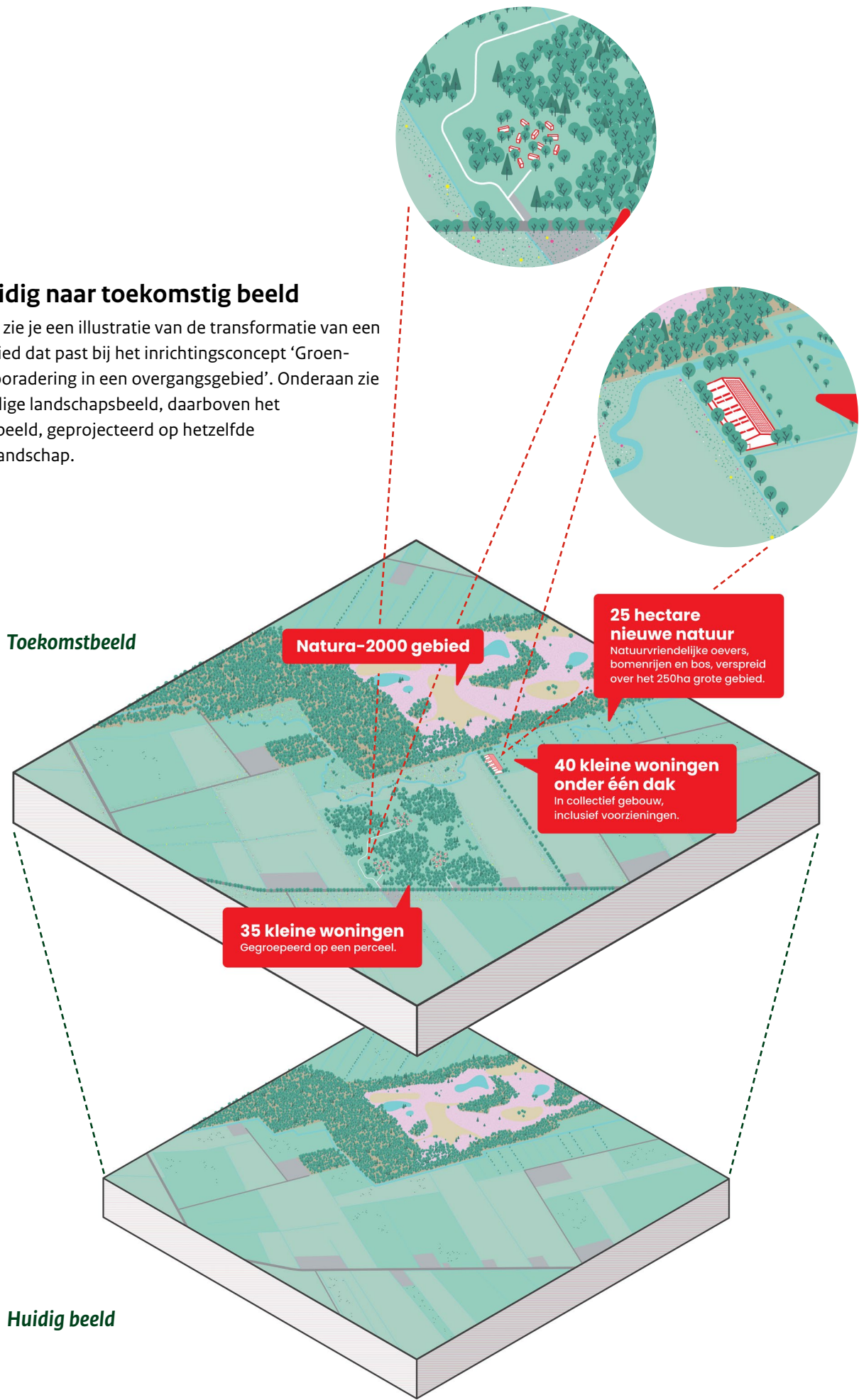
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Gekoppeld aan betrokken melkveebedrijven.
Bebouwingsdichtheid	3 woningen per hectare (laag-gemiddeld).
Clusteringspatroon	Enkele groepjes kleine woningen en een collectieve woonvorm, zo veel mogelijk bij elkaar, langs (water)wegen.
Bebouwingstypologie	Solitaire kleine woningen en één collectief gebouw.
Natuurtype	Veel lijn- en puntvormige natuur: natuurvriendelijke oevers, bomenrijen en bos. Meandering in KRW-lichamen wordt deels teruggebracht.
Agrarisch landgebruik	Omliggend agrarisch land blijft Engels raaigras.
Landschappelijke inpassing	Open karakter blijft behouden.
Schaal van project	250 hectare landbouwgrond, waarvan 25 hectare (10%) wordt ingezet voor groen-blauwe dooradering (grote schaal).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Hoge mate van gemeenschappelijke voorzieningen: met moestuinen, schuren en speelplaatsen.
Mobiliteit en ontsluiting	Collectieve parkeerplaatsen, zodat vervoersbewegingen in het natuur- en leefgebied worden beperkt.
Toegankelijkheid	Leefgebied is alleen toegankelijk voor bewoners. Natuur is deels toegankelijk via wandelroutes langs watergangen.
Afstand tot bebouwde kom	Nabij bebouwde kom.

Tabel 19 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Groen-blauwe dooradering in een overgangsgebied’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschiedte landschapstypen

Dit inrichtingsconcept is toepasbaar op alle landschapstypen, wanneer er watergangen aanwezig zijn in het gebied. Hiernaast zijn voorbeeldlocaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Bij het organiseren van een gebiedsgerichte aanpak is het verstandig om als grondeigenaren een ‘gebiedsofferte’ op te stellen, in samenspraak met gebiedspartijen. Hiermee kan door grondeigenaren worden voorgesteld hoe zij invulling willen geven aan de maatschappelijke opgaven die spelen in het gebied. Er zijn handleidingen beschikbaar online die hulp bieden bij het opstellen van een gebiedsofferte.
- Naast het concentreren van bebouwing kan ook spreiding van de woningen over de deelnemende grondeigenaren een mogelijkheid zijn. Dit hangt af van veel factoren, waaronder de behoeften van de deelnemende grondeigenaren.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Doordat minder mest op het land wordt uitgereden, worden lokale ammoniakemissies voorkomen en wordt stikstofuitstoot verminderd; luchtkwaliteit wordt verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	● ● ● ● ●
Biodiversiteit	Door toevoeging van een groot areaal diverse nieuwe natuur tussen het Engels raaigras, wordt de biodiversiteit fors verhoogd.	● ● ● ● ●
Landschap	Sterke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur over groot gebied; nieuwe natuur is toegankelijk voor recreanten.	● ● ● ● ●
Sociaal	Woonbehoefte wordt vervuld op regionaal niveau en bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven; sociale cohesie wordt versterkt; nieuwe gemeenschappen worden gecreëerd.	● ● ● ● ●
Water	Forse verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling.	● ● ● ● ●
Bodem	Tegengang bodemverdichting en -verzuring door omzetting landbouwgrond naar natuur.	● ● ● ● ●
Klimaat	Substantieel meer groen zorgt voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	● ● ● ● ●

Tabel 20 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Groen-blauwe dooradering in een overgangsgebied’ gaan we uit van het archetype ‘Coöperatief collectief’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 25 hectare (grote schaal)
- 3 woningen per hectare (lage/gemiddelde bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Directe inrichtingskosten nieuwe natuur	€15.000 per hectare	€110.000 per hectare	Natuur-vriendelijke oevers zijn een relatief dure vorm van natuur
Gemeenschappelijke voorzieningen	€3.000 per woning	€5.000 per woning	Schuren, speelplaatsen en moestuinen

Tabel 21 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

Voor dit inrichtingsconcept zetten we ‘Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)’ en ‘Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ centraal, omdat dit type project veelal door een coöperatie van particuliere grondeigenaren zal worden getrokken en daarna door individuele bewoners zal worden gefinancierd. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

€790

gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) per woning per maand bij volledige financiering

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)

€30.265.385 voor gehele project*

€201.769 per kavel

*Indien de grond al in bezit is zijn de voorinvesteringen fors lager.

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) per woning
2 per hectare	€914 (€+58)	€250.722 (€+24.476)
3 per hectare	€856	€226.246
4 per hectare	€828 (€-28)	€214.007 (€-12.239)
6 per hectare	€799 (€-57)	€201.769 (€-24.477)

Tabel 22 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Financieringskosten per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€856	€16.968.422	€0
30 jaar	€856	€1.317.375 (€-15.651.047)	€6.956
20 jaar	€1.129 (€+273)	€3.267.375 (€-13.701.047)	€9.134
10 jaar	€1.946 (€+1.090)	€5.217.375 (€-11.751.047)	€15.668

Tabel 23 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen deze bedragen (zie tabel 22). Bij tijdelijkheid stijgen de gemiddelde financieringskosten en wordt er ingeboet op het vermogen in plaats van vermogen opgebouwd, omdat de restwaarde van de grond en woningen daalt (deze blijft bij permanent € 16.968.422), zie tabel 23. Bovendien is het de vraag of er bij een tijdelijk project een hypothecaire lening mogelijk is, omdat het onderpand niet waardevast is.

Conclusie business case

De business case is voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid van 3 woningen per hectare. Ook een lagere dichtheid is mogelijk indien bewoners bereid zijn meer te betalen voor een extensievere invulling. Een korte tijdelijke invulling lijkt niet haalbaar, zeker niet in combinatie met een lage dichtheid. Een langdurige tijdelijke invulling is mogelijk, maar vraagt wel een financieel offer van bewoners, omdat zij geen vermogen opbouwen in de woning. Daarmee lijkt die variant op dit aspect meer op huren, waarbij ook geen vermogen wordt opgebouwd. Dit is maar voor een heel beperkte doelgroep aantrekkelijk.

Natuurlijke acupunctuur

Dit inrichtingsconcept kenmerkt zich door kleinschalige ontwikkeling van nieuwe natuur (1,5 ha) en kleine woningen (4 woningen). Een enkele woning wordt geplaatst achter een erf en een enkele woning komt nabij bestaande natuur te staan. Beiden worden omgeven door een natuurstrook

met bomen en struiken, waarbij de focus op maximale biodiversiteit ligt. Dit concept is geschikt voor kleine, vrij te benutten lapjes grond, zonder dat er wezenlijke aanpassingen in een gebied plaatsvinden.

Van huidig naar toekomstig beeld

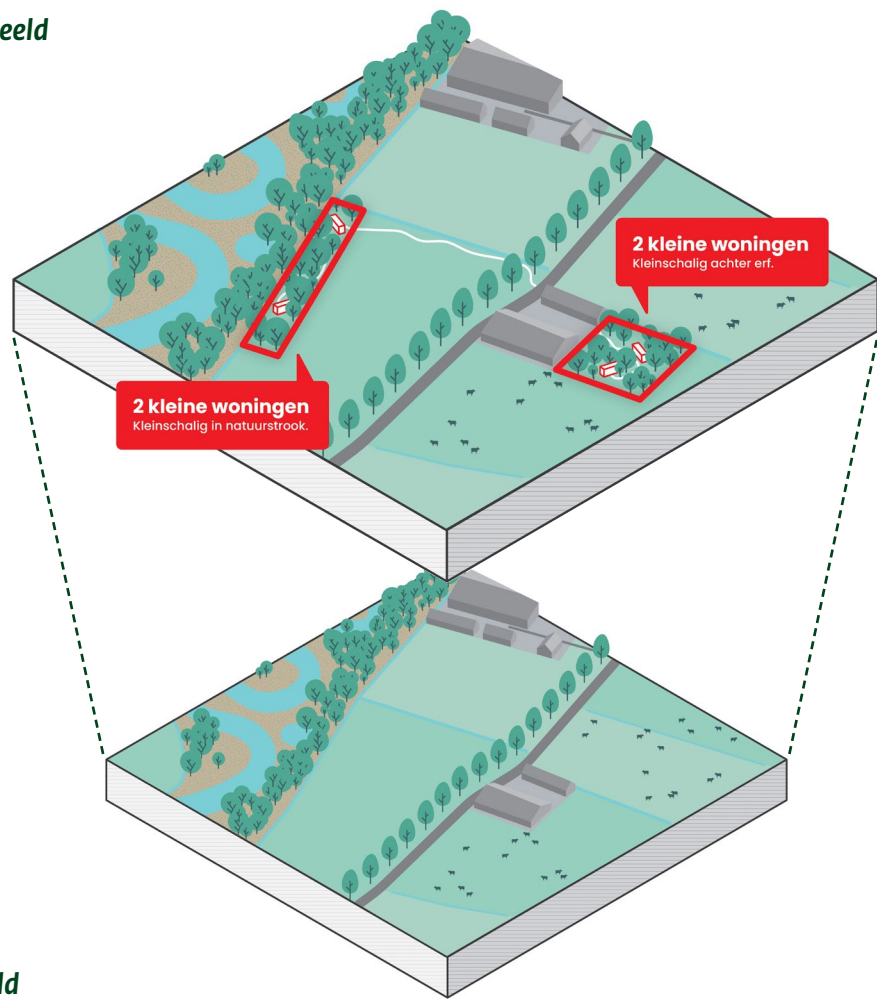
Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Natuurlijke acupunctuur’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.

Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Gekoppeld aan bestaande erven.
Bebouwingsdichtheid	2,67 woningen per hectare (laag)
Clusteringspatroon	Gestrooide ligging van de woningen, uitgaande van de mogelijkheden en bestaande kwaliteiten in het gebied.
Bebouwingstypologie	Solitaire kleine woningen.
Natuurtype	Natuurstroken met bomen, zoals bijvoorbeeld een Tiny Forest. Hierbij wordt ingezet op maximale biodiversiteit op een klein oppervlakte door de grote variëteit aan bomen en struiken.
Agrarisch landgebruik	Binnen het Tiny Forest bestaat de mogelijkheid om een deel in te zetten als voedselbos.
Landschappelijke inpassing	Kleine woningen zijn verweven in het Tiny Forest.
Schaal van project	1,5 hectare (kleine schaal).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Lage mate van gemeenschappelijke voorzieningen want er is sprake van enkele woningen.
Mobiliteit en ontsluiting	Geen voorzieningen voor auto's aangezien wordt uitgegaan van fietsvervoer. Zandpaden ter ontsluiting.
Toegankelijkheid	Tiny Forests zijn openbaar toegankelijk.
Afstand tot bebouwde kom	Op afstand van bebouwde kom.

Tabel 24 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Toekomstbeeld



Huidig beeld

Geschiedte landschapstypen

Dit inrichtingsconcept toont enkele kleine wonings- Forests in een zandlandschap, maar dit inrichtings- toepasbaar in alle landschapstypen. Hiernaast zijn voorbeeldlocaties geprojecteerd op **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Om deze zeer kleinschalige ontwikkeling haalbaarder te maken, helpt het als zo veel mogelijk door de grondeigenaar (vaak agrariër) zelf wordt uitgevoerd.
- Kijk bij het selecteren van het natuurtype goed naar de wensen van betrokkenen in het gebied. Mogelijk kan het plaatsen van bepaalde (combinaties van) bomen of struiken zorgen voor het versterken van een bestaande natuurlijke structuur of een natuurlijke manier van plaagbestrijding in de akkerbouw.
- Voor agrariërs is het verstandig om te kijken naar mogelijkheden voor extra inkomsten door toenemende biodiversiteit op het areaal. In de melkveesector bijvoorbeeld, geven zuivelproducenten steeds vaker een premium bovenop het reguliere tarief indien inspanningen ten behoeve van de biodiversiteit kunnen worden aangetoond.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Luchtkwaliteit wordt enigszins verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor kleine verhoging kwaliteit leefomgeving	
Biodiversiteit	Biodiversiteit en de Staat van Instandhouding worden op kleine schaal verbeterd, met zeer intensieve natuur.	
Landschap	Beperkte verbetering landschappelijke kwaliteit door slimme en gerichte interventies	
Sociaal	Vitaal platteland wordt gestimuleerd en beperkt aantal bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven. Daarnaast biedt dit concept kansen voor mantelzorg.	
Water	Beperkte verbetering van waterkwaliteit van watergangen. Beperkte vermindering van wateroverlastrisico's.	
Bodem	Zeer beperkte tegengang bodemverdichting en -verzuring door kleinschalige omzetting landbouwgrond naar natuur	
Klimaat	Een klein beetje meer groen zorgt (in beperkte mate) voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	

Tabel 25 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Natuurlijke acupuncture’ gaan we uit van het archetype ‘Do It Yourself’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente kavels
- 1,5 hectare (kleine schaal)
- 2,67 woningen per hectare (lage bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Overheadkosten (project management en juridische kosten)	€75.000	€25.000	Zo veel mogelijk zelf doen en beperkte schaalgrootte
Bijkomende kosten (landschapsarchitect en adviseurs)	€50.000	€16.667	Zo veel mogelijk zelf doen en beperkte schaalgrootte
Gemeenschappelijke schuur	€10.000	€0	Zo veel mogelijk zelf doen en beperkte schaalgrootte

Tabel 26 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

Voor dit inrichtingsconcept zetten we uitkomstvariabele ‘Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond’ en de ‘Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ centraal, omdat dit type project veelal door agrarische grondeigenaren wordt getrokken, die kavels verhuren waarop bewoners hun eigen woning kunnen plaatsen. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

€278

huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand*

* Dit zou in combinatie met een hypothecaire lening van €125.000 voor de eigen kleine woning tot maandelijks kosten leiden van net onder de €875 (annuïtair, 4%, 30 jaar, bruto lasten €597).

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)

€284.281

voor gehele project**

€71.070

per kavel

**Indien de grond al in bezit is zijn de voorinvesteringen fors lager.

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)
1 per hectare	€668 (€+390)	€253.897 (€-30.384)
2,67 per hectare	€278	€284.281
4 per hectare	€200 (€-78)	€308.588 (€+24.307)
6 per hectare	€148 (€-130)	€345.049

Tabel 27 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand	Restwaarde van grond	Jaarlijks waardeverlies per kavel ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€278	€284.281	€0
30 jaar	€278	€20.543 (€-263.738)	€2.198
20 jaar	€329 (€+51)	€20.543 (€-263.738)	€3.297
10 jaar	€483 (€+205)	€20.543 (€-263.738)	€6.594

Tabel 28 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen deze bedragen (zie **tabel 27**). Bij tijdelijkheid stijgt de prijs per kavel (uitgaande van hetzelfde te behalen 5% rendement) en daalt de restwaarde van de grond en woningen doordat de grond waarde verliest bij verlies van de woonfunctie (bij permanent bedraagt de restwaarde €284.281), zie **tabel 28**.

Conclusie business case

De business case voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid vanaf 2 à 3 woningen per hectare. Meer woningen per hectare kunnen de maandlasten voor bewoners verlagen, maar leidt ook tot lagere natuurwaarden. Tijdelijkheid zet de business case onder druk en is in combinatie met een lage bebouwingsdichtheid niet mogelijk.

■ Uitbreiding natuurgebied binnenduinranden

In de binnenduinranden wordt het bestaande natuurgebied uitgebreid door aanleg van passende nieuwe natuur. Kleine woningen worden geplaatst op logische plekken. Er is sprake van een glooiend landschap met duinbossen in de duinen naast de binnenduinrand. Het gebied kenmerkt zich door een mozaïekachtig landschap van graslanden, bosjes, boerderijen

akkers met bloembollenteelt en recreatiewoningen. Aan de oostkant van de binnenduinrand begint het vlakke, open polderlandschap. Deze overgang is abrupt, waarbij de glooiende duinen en bossen plotseling overgaan in uitgestrekte weilanden en waterlopen.

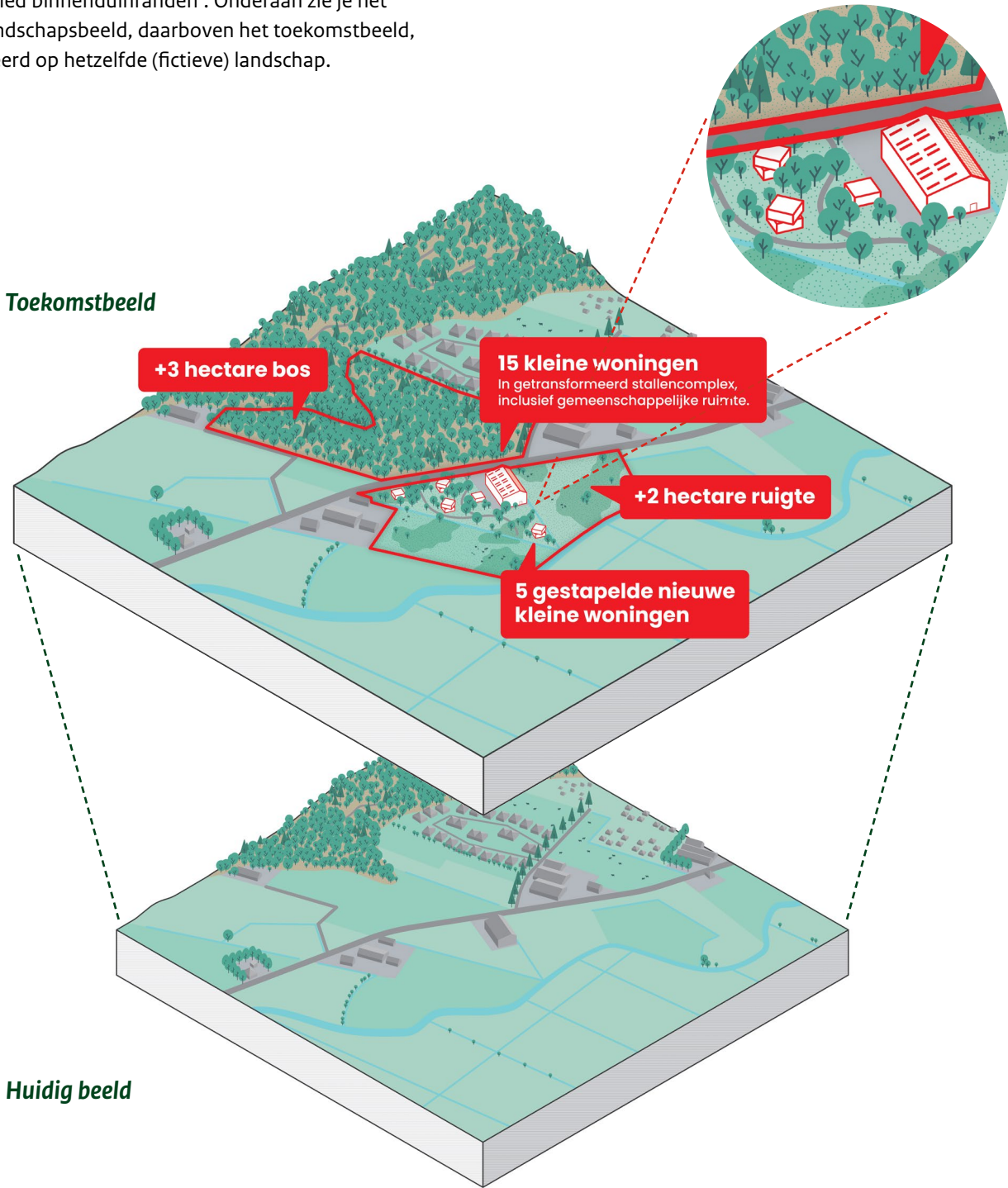
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Gekoppeld aan bestaand erf.
Bebouwingsdichtheid	4 woningen per hectare (gemiddeld). Vanwege de hoge grondprijs in deze gebieden is een hoge bebouwingsdichtheid passend.
Clusteringspatroon	Gegroepeerd.
Bebouwingstypologie	Vrijkomende schuren van de bloembollenteelt worden gebruikt om de woningen in te plaatsen. Hiernaast wordt een groep gestapelde woningen geplaatst.
Natuurtype	We zorgen voor omstandigheden waarin de natuur zich op eigen kracht kan ontwikkelen. Zo zie je straks dat bomen niet overal aangeplant hoeven te worden, maar vanzelf gaan groeien. Dat geldt ook voor planten: die verschijnen vanzelf. Er komt variatie in hoge en lage gedeelten. Water krijgt de ruimte om via een duinbeekje door het gebied te stromen.
Agrarisch landgebruik	Niet van toepassing in dit inrichtingsconcept, maar de ruigte is mogelijk geschikt voor agrarisch medegebruik.
Landschappelijke inpassing	Uitbreiding van het duinlandschap waarbij bewoning zo veel mogelijk aan de rand van het perceel, nabij bestaande bebouwing plaatsvindt.
Schaal van project	5 hectare (middelgrote schaal).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	In getransformeerd stallencomplex is een deel ingericht als gemeenschappelijke schuur en werkplaats.
Mobiliteit en ontsluiting	Deelmobiliteit zodat er niet te veel auto's op het erf komen te staan.
Toegankelijkheid	Openbaar toegankelijke nieuwe natuur door middel van wandelroutes.
Afstand tot bebouwde kom	Nabij bebouwde kom.

Tabel 29 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Uitbreiding natuurgebied binnenduinranden’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschikte landschapstypen

Dit inrichtingsconcept is mogelijk om te realiseren in de duinen en duinontginningen en een deel van de aanpalende zeeleipolders van de westkust van Noord- en Zuid-Holland. Hiernaast zijn de locaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Recreatie is belangrijk in deze gebieden. Nieuwe Natuur en Klein Wonen past hier goed bij, als de nieuwe natuur openbaar toegankelijk wordt gemaakt voor wandelaars (en eventueel fietsers). Aan de andere kant is het ook van belang om te kijken dat het niet juist drukker gaat worden in het bestaande duingebied.
- De kleine woningen zijn bedoeld voor permanente bewoning en niet als vakantieverblijven. Hiermee onderscheidt het initiatief zich van veel andere initiatieven in deze gebieden. Communicatie hierover is van belang. Ontwikkelen van nieuwe kleine woningen nabij bestaande erven vraagt om tijdige afstemming met de omwonenden.
- Bodemkwaliteit en het voorkomen van uitspoeling is een belangrijk aandachtspunt indien het initiatief op voormalige bollenvelden wordt gerealiseerd.
- Andere natuurtypen zijn mogelijk zolang deze passend zijn bij de duin- en kleibodems.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Vermindering gebruik gewasbeschermingsmiddelen; luchtkwaliteit wordt verbeterd en de nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving en is toegankelijk voor recreanten.	● ● ● ● ●
Biodiversiteit	Biodiversiteit en de Staat van Instandhouding worden aanzienlijk verbeterd.	● ● ● ● ●
Landschap	Aanzienlijke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur; nieuwe natuur is toegankelijk voor recreanten.	● ● ● ● ●
Sociaal	Woonbehoefte wordt op aanzienlijke schaal vervuld, sociale cohesie wordt versterkt, vitaal platteland wordt gestimuleerd en bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven.	● ● ● ● ●
Water	Verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling.	● ● ● ● ●
Bodem	Beperkte tegengang bodemverdichting en -verzuring door omzetting landbouwgrond naar natuur.	● ● ● ● ●
Klimaat	Meer groen zorgt op beperkte schaal voor bevordering klimaatadaptatie doordat duingebied robuuster wordt gemaakt.	● ● ● ● ●

Tabel 30 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Uitbreiding natuurgebied binnenduinenranden’ gaan we uit van het archetype ‘Coöperatief collectief’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 5 hectare (kleine/middelgrote schaal)
- 4 woningen per hectare (gemiddelde bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Aanschafkosten kleine woningen in bestaande bebouwing	€125.000 per woning	€100.000 per woning	Herbestemming met renovatie biedt (schaal) voordelen
Waarde landbouwgrond	€91.300 per hectare	€130.000 per hectare	Specifieke locatie met waardevolle grond

Tabel 31 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

Voor dit inrichtingsconcept zetten we ‘Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)’ en de ‘benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ centraal, omdat dit type project veelal door particuliere initiatiefnemers zal worden getrokken en daarna door individuele bewoners zal worden gefinancierd. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie **Bijlage 2**.

€764 gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) per woning per maand bij volledige financiering

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)

€4.121.657 voor gehele project

€206.083 per kavel

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) per woning
2 per hectare	€881 (€+117)	€257.638 (€+51.555)
4 per hectare	€764	€206.083
6 per hectare	€725 (€-39)	€188.898 (€-17.185)

Tabel 32 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand	Restwaarde van grond	Jaarlijks waardeverlies per kavel ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€764	€4.121.657	€0
30 jaar	€764	€316.000 (€-3.805.657)	€6.343
20 jaar	€1.006 (€+242)	€753.000 (€-3.368.657)	€8.422
10 jaar	€1.730 (€+966)	€1.190.000	€14.658

Tabel 33 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen de financieringskosten en benodigde financiële middelen (zie **tabel 32**). Bij tijdelijkheid stijgen de gemiddelde financieringskosten en wordt er amper vermogen opgebouwd, omdat de restwaarde van de grond en woningen daalt (deze blijft bij permanent € 4.121.657), zie **tabel 33**. Bovendien is het de vraag of er bij een tijdelijk project een hypothecaire lening mogelijk is, omdat het onderpand niet waardevast is.

Conclusie business case

De business case voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid van 2 tot 4 woningen per hectare, afhankelijk van grondprijs en inrichtingskosten. Ook een lagere dichtheid is mogelijk indien bewoners bereid zijn meer te betalen voor een extensievere invulling. Een korte tijdelijke invulling lijkt niet haalbaar, zeker niet in combinatie met een lage dichtheid. Een langdurige tijdelijke invulling is mogelijk, maar vraagt wel een financieel offer van bewoners, omdat zij geen vermogen opbouwen in de woning. Daarmee lijkt die variant op dit aspect meer op huren, waarbij ook geen vermogen wordt opgebouwd. Dit is maar voor een heel beperkte doelgroep aantrekkelijk.

Natuurlijke versterking terpenlandschap

Het terpenlandschap wordt natuurlijker ingericht door middel van toevoeging plas-dras natuur naast de terp. Achter de terp worden vier kleine woningen op palen in de luwte geplaatst.

Op de terp bevinden zich enkele bomenrijen. Er is veel sprake van melkveehouderij en dus vieren graslanden de boventoon, met af en toe een sloot tussen de weilanden.

Inrichtingsvariabelen

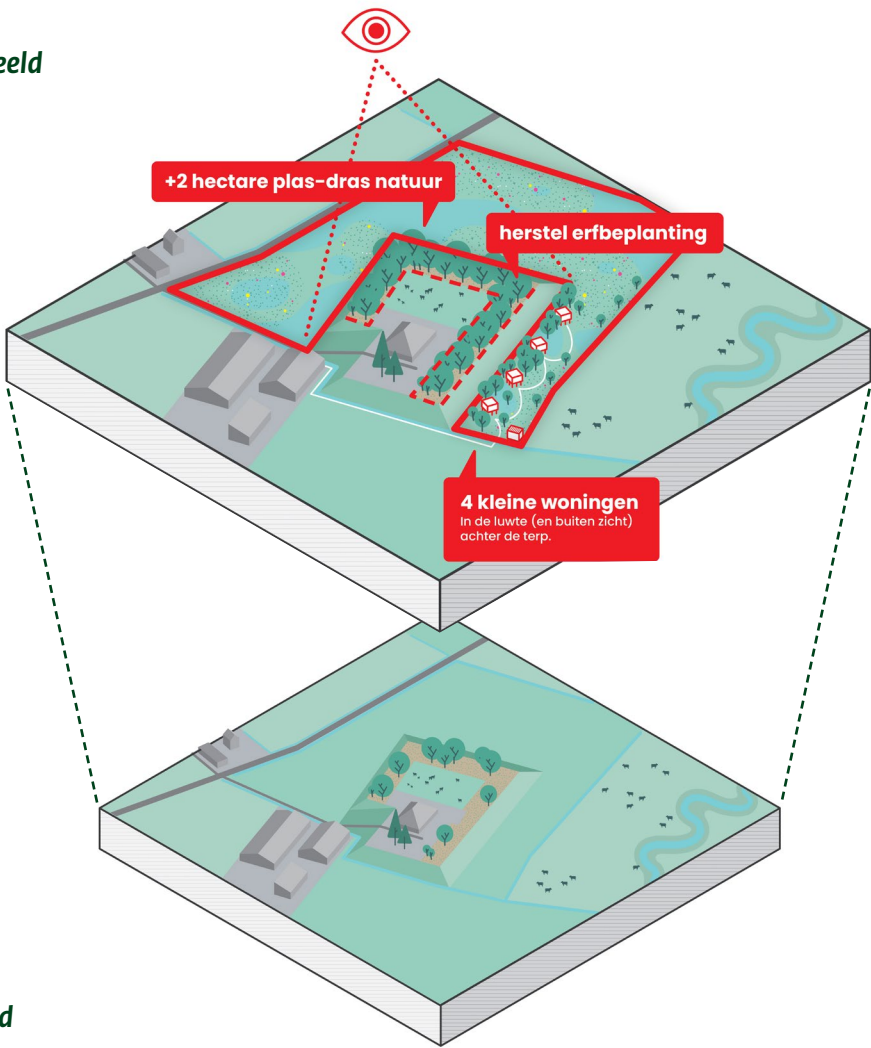
Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Gekoppeld aan bestaand erf op de terp.
Bebouwingsdichtheid	2 woningen per hectare (laag), passend bij de grootte van de terp.
Clusteringspatroon	Lineair, parallel aan de achterzijde van de terp.
Bebouwingstypologie	Solitaire, kleine woningen op palen.
Natuurtype	Plas-dras natuur in combinatie met bloem- en kruidenrijk grasland.
Agrarisch landgebruik	Begrazing door dieren is mogelijk. Ook een voedselbos zou gecreëerd kunnen worden, op of naast de terp.
Landschappelijke inpassing	Door de woningen achter de terp te plaatsen, zijn deze vanaf de weg niet te zien en blijft het cultuurlandschap zo veel mogelijk intact. Ook de natuur blijft laag en nat, zodat het passend is in het bestaande landschap.
Schaal van project	2 hectare (klein).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Gemeenschappelijke schuur. Een gemeenschappelijke moestuin behoort tot de mogelijkheden
Mobiliteit en ontsluiting	Deelmobiliteit is mogelijk vanaf een nabijgelegen erf.
Toegankelijkheid	Natuur en woningen zijn niet openbaar toegankelijk.
Afstand tot bebouwde kom	Op afstand van bebouwde kom.

Tabel 34 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Natuurlijke versterking terpenlandschap’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.

Toekomstbeeld



Huidig beeld

Geschikte landschapstypen

Natuurlijke versterking van het terpenlandschap biedt voornamelijk kansen in delen van Friesland en Groningen. In sommige delen van Noord-Holland en Zeeland is dit inrichtingsconcept ook opportuun. Hiernaast zijn de locaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Risico op ‘natte voeten’ is aanwezig, waardoor zowel de woningen als de natuur hiertegen bestand moet zijn. Door woningen op palen te bouwen en geschikte natuur te selecteren, kan dit risico worden gemitigeerd. Daarnaast is het verstandig om afspraken te maken met toekomstige bewoners over een mogelijk overstromingsrisico.
- De ontsluiting naar de kleine woningen kan op meerdere manieren worden georganiseerd. Afhankelijk van de grootte van de terp, de bestaande infrastructuur en de ligging van de terp ten opzichte van de bestaande infrastructuur.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Luchtkwaliteit wordt enigszins verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	
Biodiversiteit	Biodiversiteit en de Staat van Instandhouding worden op kleine schaal verbeterd.	
Landschap	Kleinschalige verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur, met zo veel mogelijk behoud cultureel erfgoed terpenlandschap.	
Sociaal	Woonbehoefte wordt enigszins vervuld; sociale cohesie wordt versterkt; bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven.	
Water	Waterkwaliteit neemt toe vanwege plas-dras en extensivering. Beoerkte verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling.	
Bodem	Beperkte tegengang bodemverdichting en -verzuring door kleinschalige omzetting landbouwgrond naar natte natuur.	
Klimaat	Meer groen zorgt (in beperkte mate) voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	

Tabel 35 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Natuurlijke versterking terpenlandschap’ gaan we uit van het archetype ‘Do It Yourself’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente kavels
- 2 hectare (kleine schaal)
- 2 woningen per hectare (lage bebouwingsdichtheid)



Voor dit inrichtingsconcept zetten we uitkomstvariabelen ‘Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond’ en ‘Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ centraal, omdat dit type project veelal door agrarische grondeigenaren wordt getrokken, die kavels verhuren waarop bewoners hun eigen woning kunnen plaatsen. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Overhead-kosten (GREX)	€75.000	€25.000	Onderbouwing Herbestemming met renovatie biedt (schaal) voordelen
Bijkomende kosten (VEX)	€50.000	€16.667	Zo veel mogelijk zelf doen en beperkte schaalgrootte
Directe inrichtings-kosten natte natuur	€15.000 per hectare	€51.479 per hectare	Arbeids-intensief aanleg- en beheertraject
Beheer-kosten natte natuur	€166 per hectare per jaar	€270 per hectare per jaar	Arbeids-intensief aanleg- en beheertraject Arbeidsintensief aanleg- en beheertraject

Tabel 36 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

€435 huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand*

* Dit zou in combinatie met een hypothecaire lening van €125.000 voor de eigen kleine woning tot maandelijkse kosten leiden van €1.032 (annuïtair, 4%, 30 jaar, bruto lasten €597).

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)

€434.533 voor gehele project**

€108.633 per kavel

** Indien de grond al in bezit is zijn de voorinvesteringen fors lager.7).

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) per kavel
1 per hectare	€825 (€+390)	€205.113 (€+96.480)
2 per hectare	€435	€108.633
4 per hectare	€240 (€-195)	€60.393 (€-48.240)
6 per hectare	€175 (€-260)	€44.314 (€-64.319)

Tabel 37 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per kavel per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€435	€434.533	€0
30 jaar	€435	€28.390 (€-406.143)	€3.385
20 jaar	€522 (€+87)	€30.390 (€-404.143)	€5.052
10 jaar	€785 (€+350)	€32.390 (€-402.143)	€10.054

Tabel 38 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen de huurprijs bij 5% rendement en de benodigde financiële middelen (zie **tabel 37**). Bij tijdelijkheid stijgt de prijs per kavel (uitgaande van hetzelfde te behalen 5% rendement) en daalt de restwaarde van de grond en woningen doordat de grond waarde verliest bij verlies van de woonfunctie (bij permanent bedraagt de restwaarde €434.533), zie **tabel 38**.

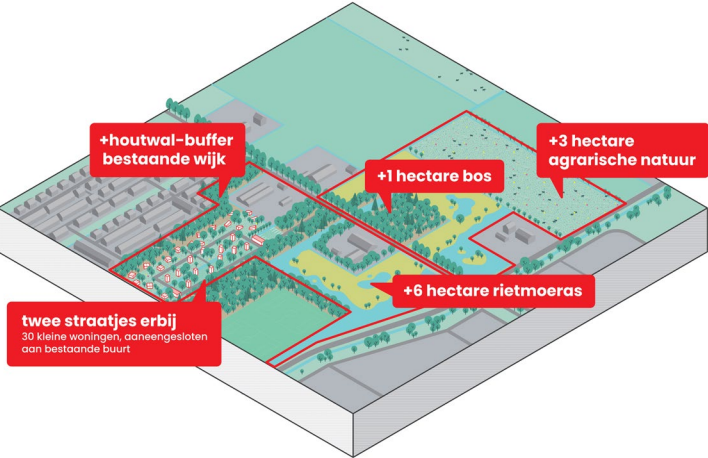
Conclusie business case

De business case voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid vanaf 2 woningen per hectare. Meer woningen per hectare kunnen de maandlasten voor bewoners verlagen, maar leidt ook tot lagere natuurwaarden. Tijdelijkheid zet de business case onder druk. Tijdelijkheid voor een korte periode is in combinatie met een lage bebouwingsdichtheid en permanente natuur niet mogelijk.

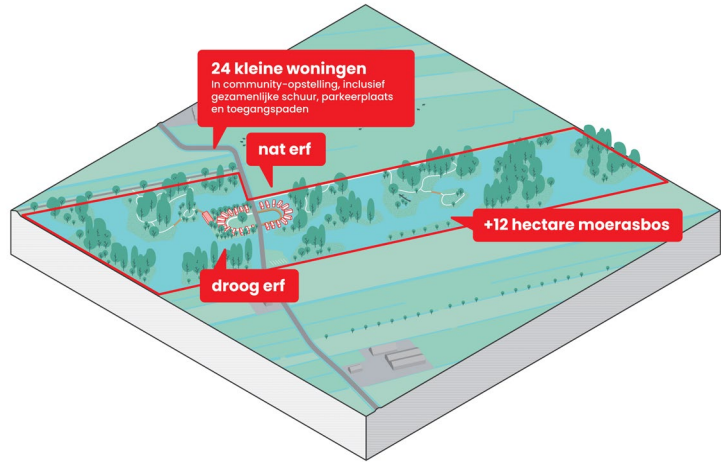
7.2 Niet gekoppeld aan bestaande erven

Deze inrichtingsconcepten zijn geschikt om op locaties zonder bestaande agrarische erven te realiseren. Ze bieden meer vrijheid in hun opzet en kunnen op diverse plekken worden ingericht, wat ruimte biedt voor iconische en autonome

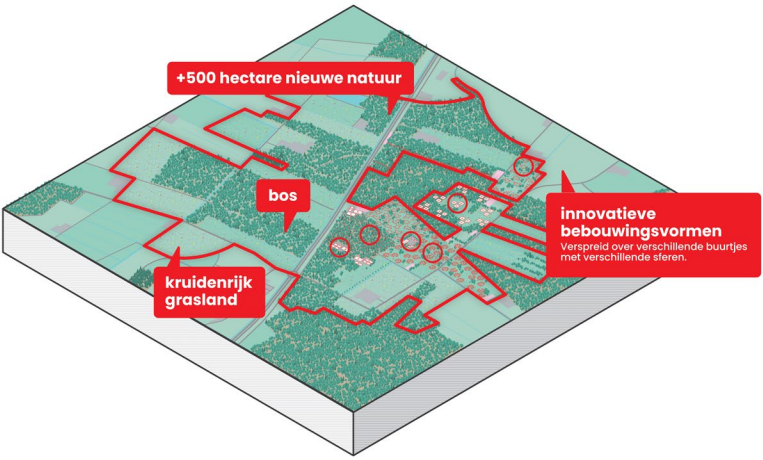
ontwerpen. De focus ligt hier op het creëren van nieuwe landschaps- en woonvormen die zich kunnen aanpassen aan verschillende omgevingen, zonder direct gekoppeld te zijn aan bestaande erven of functies.



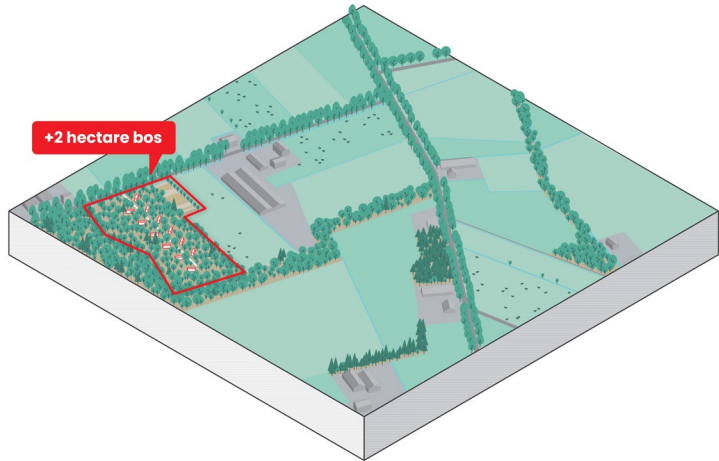
Twee straatjes erbij



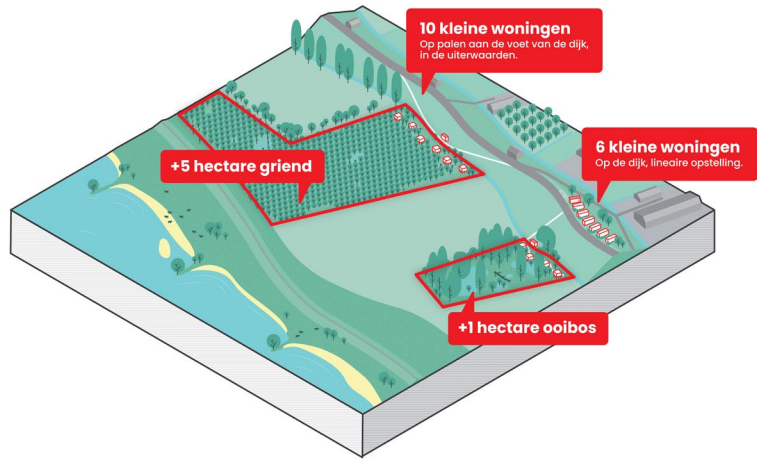
Back to the future moerasbos



Ecodorp als nieuw icoon in het landschap



Tijdelijk wonen als katalysator voor natuur- en landschapsontwikkeling



Klimaatadaptief rivierenlandschap

Twee straatjes erbij

Aan de rand van de bebouwde kom worden twee straatjes met kleine woningen toegevoegd. Het **principe van ‘straatje erbij’** als deeloplossing voor de woningbouwopgave wordt in zowel het voorontwerp van de Nota Ruimte als het Hoofdlijnenakkoord onderschreven.

In dit inrichtingsconcept wordt in een geordend polderlandschap met weinig natuurlijke vegetatie een deel van de landbouwgronden omgezet naar een mix van diverse natuurtypen, passend bij de omgeving. Via ruilverkaveling wordt een natuurgebied gecreëerd van 10ha.

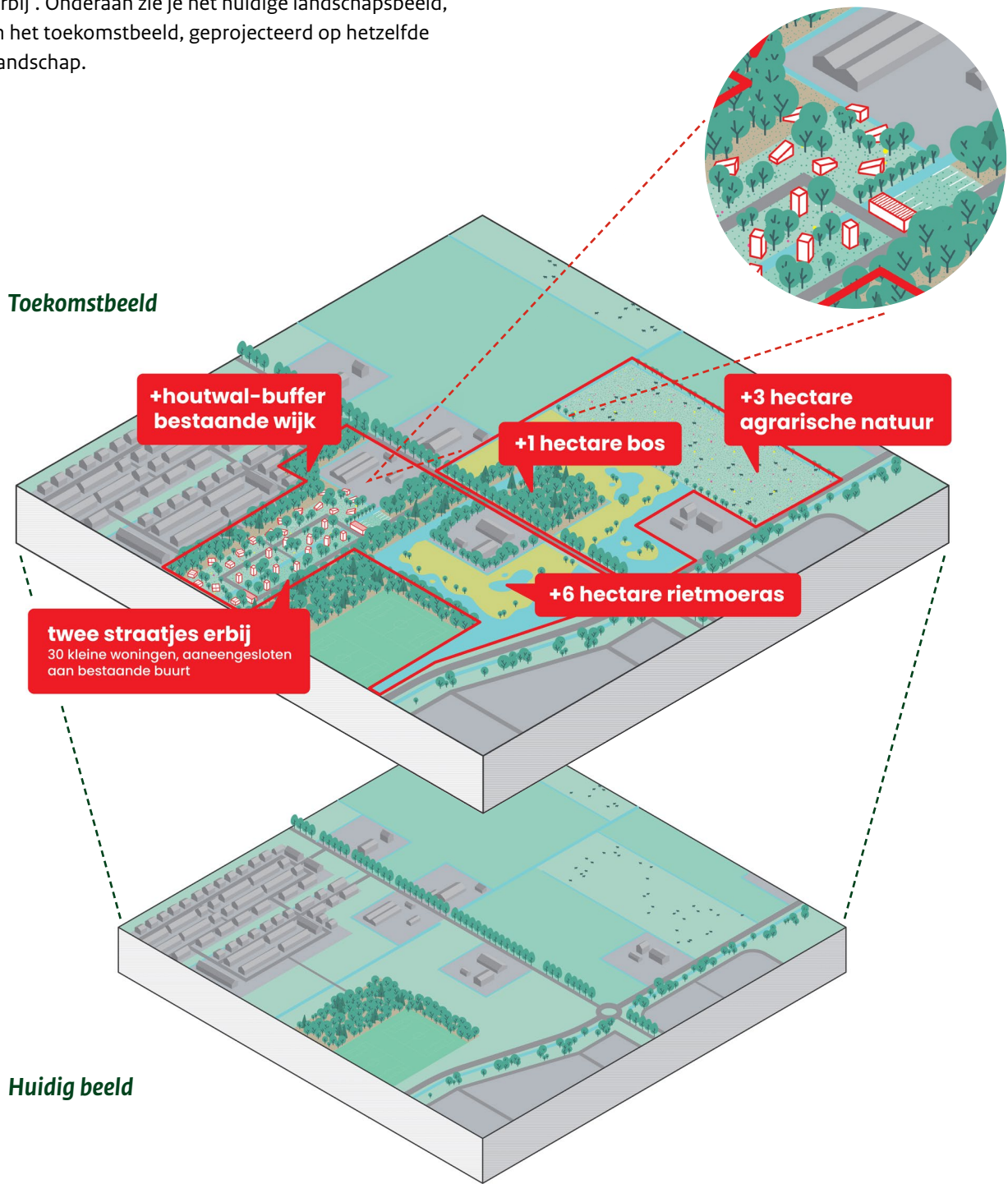
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Er zijn erven aanwezig in dit inrichtingsconcept, maar er is geen koppeling aan de erven.
Bebouwingsdichtheid	3 woningen per hectare (laag-gemiddeld). 30 kleine woningen wordt toegevoegd aan de bestaande dorpskern, zodat een robuuster natuur- en uitloopegebied kan worden gecreëerd.
Clusteringspatroon	Enkele straatjes met kleine woningen gegroepeerd aan de rand van het dorp.
Bebouwingstypologie	Straatjes met eigen karakter van met name kleine woningen, met nadruk op starterswoningen.
Natuurtype	Rietvelden, plassen en moeraslandschappen aangevuld met bos en houtwal.
Agrarisch landgebruik	Er wordt agrarische natuur ontwikkeld op 3 hectare. De deelnemende boeren ontvangen via vormen van erfpacht een vergoeding voor de natuur- en landschapsontwikkeling en de afwaardering van hun land.
Landschappelijke inpassing	Open landschap worden zo veel mogelijk behouden.
Schaal van project	10 hectare (middelgrote schaal).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Gemeenschappelijke schuren. Gemeenschappelijke moestuinen behoren tot de mogelijkheden.
Mobiliteit en ontsluiting	Deelmobiliteit. Voor goede ontsluiting zijn mogelijk nieuwe wegen en aanpassingen aan bestaande wegen nodig.
Toegankelijkheid	Nieuwe natuur is toegankelijk middels wandel- en vaarroutes. Straten zijn openbaar toegankelijk, maar woningen en groen tussen woningen zijn alleen toegankelijk voor bewoners.
Afstand tot bebouwde kom	Aaneengesloten aan dorpskern.

Tabel 39 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Twee straatjes erbij’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschiedte landschapstypen

Dit inrichtingsconcept is denkbaar op locaties waar sprake is van een bebouwde kom met aangrenzend landbouwareaal. In de basis zal op ieder landschapstype in Nederland dit inrichtingsconcept te realiseren zijn. Wel zal per landschapstype goed gekeken moeten worden naar passende natuurtypen. Hiernaast zijn voorbeeldlocaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Breng de economische en maatschappelijke waarde van het integrale concept grofmazig in kaart. Juist dit inrichtingsconcept biedt deeloplossingen voor veel gebiedsopgaven en het is van belang om zo vroeg mogelijk met stakeholders te bespreken.
- Houd rekening met belangen en behoeften van bewoners van woningen aan de rand van het dorp. De verandering zal door hen vaak als negatief worden ervaren. In dit inrichtingsconcept is een houtwal getekend om bestaande bebouwde kom af te schermen van nieuw te realiseren straatjes en woningen, maar dit kan ook op andere wijze worden ingevuld.
- Aanzienlijke impact op mobiliteit en infrastructuur vereist afstemming met stakeholders over de geschiktheid van locaties. Eventueel vergt het ook ontwikkeling van nieuwe infrastructuur.
- Ontwikkeling van nieuwe natuur nabij erven vraagt om tijdige afstemming met de omwonenden.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Doordat minder mest op het land wordt uitgereden, worden lokale ammoniakemissies voorkomen en wordt stikstofuitstoot verminderd; luchtkwaliteit wordt verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	● ● ● ● ●
Biodiversiteit	Biodiversiteit en de Staat van Instandhouding wordt aanzienlijk verbeterd door aanleg van een fors areaal met rietmoerassen, bos en agrarische natuur.	● ● ● ● ●
Landschap	Aanzienlijke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur; nieuwe natuur is toegankelijk voor recreanten.	● ● ● ● ●
Sociaal	Woonbehoefte wordt op aanzienlijke schaal vervuld; sociale cohesie wordt versterkt; bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven.	● ● ● ● ●
Water	Verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling. Vermindering van wateroverlastrisico's.	● ● ● ● ●
Bodem	Tegengang bodemverdichting en -verzuring door omzetting landbouwgrond naar natuur.	● ● ● ● ●
Klimaat	Substantieel meer groen zorgt voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	● ● ● ● ●

Tabel 40 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Twee straatjes erbij’ gaan we uit van het archetype ‘Ontwikkelaar’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 10 hectare (middelgrote schaal)
- 3 woningen per hectare (lage/gemiddelde bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Vaste overheadkosten	€95.000	€190.000	Complexiteit
Directe inrichtingskosten moeras (60% van totale natuur)	€15.000 per hectare	€51.479 per hectare	Arbeidsintensief aanleg- en beheertraject
Beheerkosten natuur	€500 per hectare per jaar	€809,41 per hectare per jaar	Arbeidsintensief aanleg- en beheertraject

Tabel 41 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

Voor dit inrichtingsconcept gebruiken we het archetype ‘Ontwikkelaar’, waarbij er ook een winstopslag wordt meegerekend en zetten we ‘Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)’ en ‘Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond’ centraal, omdat dit type grootschalige ontwikkeling veelal door ontwikkelaars zal worden getrokken. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

huurprijs per woning per maand

€911

bij 5% rendement op eigen grond*

gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) per woning per maand bij volledige financiering

€991

€1.037

bij 10% rendement op eigen grond

* Dit ligt rond de sociale huurgrens (€900 per maand)

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond
2 per hectare	€1.083 (€+92)	€1.030 (€+119)
3 per hectare	€991	€911
4 per hectare	€945 (€-46)	€851 (€-60)
6 per hectare	€899 (€-92)	€791 (€-120)

Tabel 42 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Financieringskosten per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€991	€7.688.134	€0
30 jaar	€991	€520.950 (€-7.167.184)	€7.964
20 jaar	€1.305 (€+314)	€1.288.950 (€-6.399.184)	€10.665
10 jaar	€2.248 (€+1.257)	€2.056.950 (€-5.631.184)	€18.771

Tabel 43 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen de financieringskosten en de huurprijs bij 5% rendement (zie tabel 42). Bij tijdelijkheid stijgen de financieringskosten en daalt de restwaarde van grond en woningen (zie tabel 43).

Conclusie business case

De business case voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid van 3 woningen per hectare. Bij verder verhogen van de dichtheid zal het project inboeten op natuurwaarden, terwijl de prijs per woning maar beperkt verandert. De haalbaarheid komt onder druk te staan wanneer de bebouwingsdichtheid wordt verlaagd of wanneer de woningen geen permanente status krijgen.

Back to the future moerasbos

Dit inrichtingsconcept zorgt voor de terugkeer van het Nederlandse veenlandschap uit de middeleeuwen. Moerasbossen waren een belangrijk onderdeel van de natuurlijke omgeving in Nederland vóór de grootschalige ontwatering en ontginning van veengebieden. Moerasbossen in veengebieden waren vaak dynamische omgevingen,

waarin wilgen, elzen, berken en populieren zich konden vestigen. Niet alle bomen gedijden goed, waardoor open plekken ontstonden. Hier groeide riet en gras, wat goed is voor de biodiversiteit. In het moerasbos wordt een nat en een droog erf ontwikkeld, met respectievelijk kleine woonboten en kleine woningen.

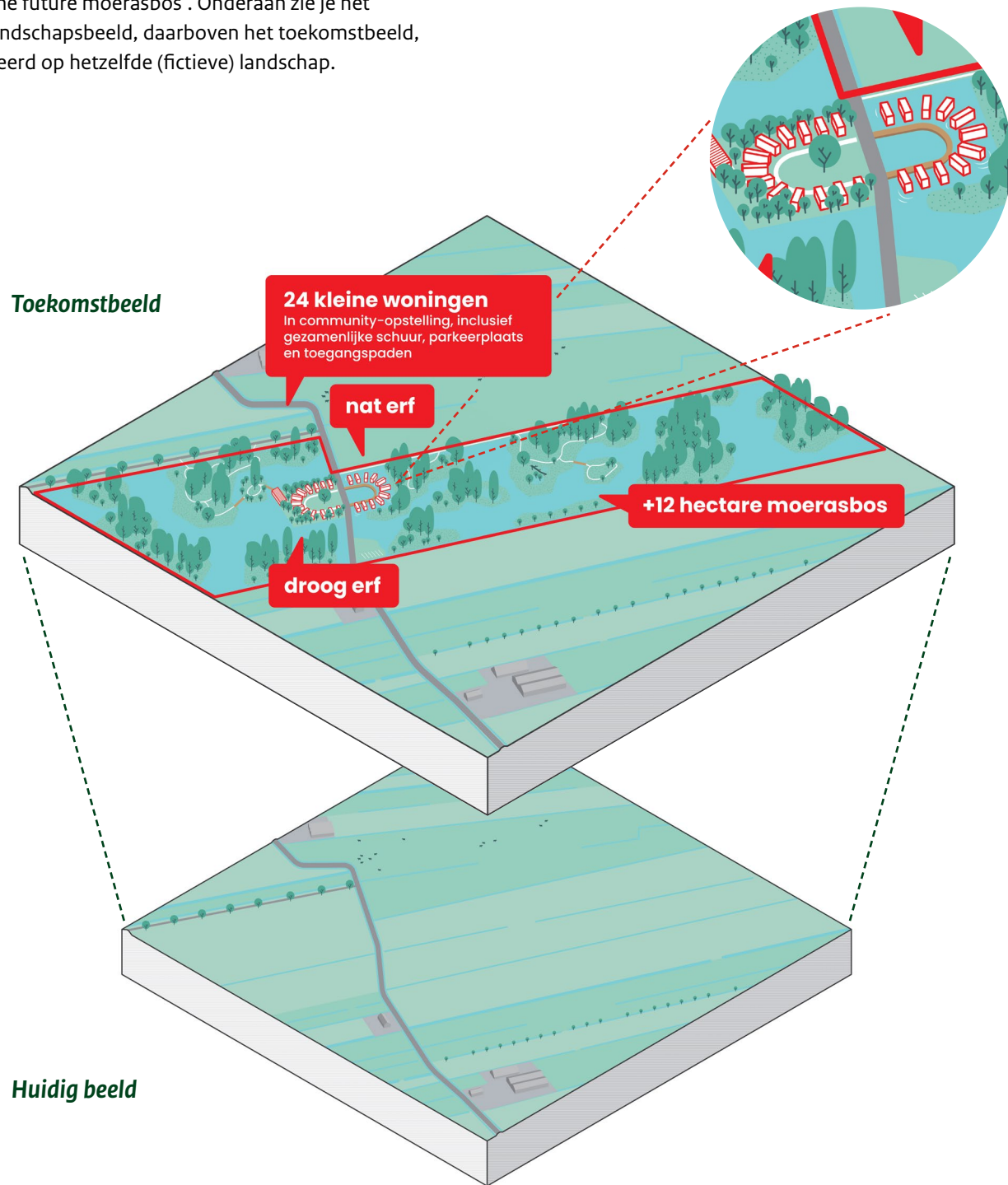
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Geen koppeling met bestaande erven.
Bebouwingsdichtheid	2 woningen per hectare (laag).
Clusteringspatroon	In cirkelopstelling ten behoeve van gemeenschapsvorming.
Bebouwingstypologie	Het droge erf wordt voorzien van solitaire kleine woningen. Het natte erf bevat woonboten.
Natuurtype	Moerasbos met daarin allerlei natte natuurtypen, zoals bomen, riet en gras.
Agrarisch landgebruik	Niet van toepassing in dit concept, maar mogelijk is het interessant om te experimenteren met natte teelten zoals lisdodde.
Landschappelijke inpassing	Impact op het bestaande landschap is vrij groot. Bij selectie van boomtypen is het aan te raden om geen grote bomen te selecteren om de impact enigszins te beperken.
Schaal van project	12 hectare (middelgrote schaal).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Gemeenschappelijke schuur.
Mobiliteit en ontsluiting	Er loopt een weg door het moerasbos, die de woningen bereikbaar maakt. Collectieve parkeerplaatsen aan de rand van het moerasbos.
Toegankelijkheid	Delen van de natuur zijn openbaar toegankelijk.
Afstand tot bebouwde kom	Op afstand van bebouwde kom.

Tabel 44 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Back to the future moerasbos’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschiedte landschapstypen

Dit inrichtingsconcept is van toepassing op alle soorten veenlandschap in Nederland. Hiernaast zijn voorbeeldlocaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Breng de economische en maatschappelijke waarde van het integrale concept grofmazig in kaart. Dit inrichtingsconcept heeft de potentie om wereldwijde aandacht te genereren. Denk hierbij dus ook aan de recreatieve functie die dit concept kan hebben voor de omgeving.
- Bij de selectie van een geschikte locatie is het van belang om te kijken naar locaties waar behoefte is om het bestaande landschap diverser in te richten, ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. De impact op het bestaande landschap kan zeer aanzienlijk zijn.
- Een veelgehoorde angst bij dit type natuur is overlast door insecten (zoals muggen). Dit kan in veel gevallen worden voorkomen door in te zetten op natuurlijke predatie (door amfibieën, vogels, vissen en vleermuizen).

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Doordat minder mest op het land wordt uitgereden, worden lokale ammoniakemissies voorkomen en wordt stikstofuitstoot verminderd; luchtkwaliteit wordt verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	● ● ● ● ●
Biodiversiteit	Biodiversiteit en de Staat van Instandhouding worden fors verbeterd door aanleg zware natuur op Engels raaigras.	● ● ● ● ●
Landschap	Sterke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur met hoge natuurwaarden; nieuwe natuur is (deels) toegankelijk voor recreanten en biedt veel kansen voor toerisme.	● ● ● ● ●
Sociaal	Woonbehoefte wordt vervuld; sociale cohesie wordt versterkt; vitaal platteland wordt gestimuleerd en bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven.	● ● ● ● ●
Water	Aanzienlijke verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling.	● ● ● ● ●
Bodem	Voorkomen van bodemdaling in kwetsbare veengebieden door forse toename natte natuur.	● ● ● ● ●
Klimaat	Forse vermindering CO ₂ - en N ₂ O-uitstoot door vernatting; meer groen zorgt voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	● ● ● ● ●

Tabel 45 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Back to the future moerasbos’ gaan we uit van het archetype ‘Ontwikkelaar’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 12 hectare (middelgrote schaal)
- 2 woningen per hectare (lage bebouwingsdichtheid)

Voor dit inrichtingsconcept gebruiken we het archetype ‘Ontwikkelaar’, waarbij er ook een winstospslag wordt meegerekend en zetten we de ‘Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)’ en ‘Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond’ centraal, omdat dit type ontwikkeling veelal door ontwikkelaars zal worden getrokken. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Directe inrichtingskosten nieuwe natuur	€15.000 per hectare	€51.479 per hectare	Arbeidsintensief aanleg- en beheertraject
Beheerkosten natuur	€500 per hectare per jaar	€809,41 per hectare per jaar	Arbeidsintensief aanleg- en beheertraject
Aanschafkosten kleine woningen op water	€125.000	€200.000	Extra eisen aan woning vanwege ligging op water

Tabel 46 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

huurprijs per woning per maand

€1.169 bij 5% rendement op eigen grond
€1.250 bij 10% rendement op eigen grond

gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) bij volledige financiering:

€1.250 per woning per maand

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per woning per maand
2 per hectare	€1.250	€1.169
4 per hectare	€1.109 (€-141)	€987 (€-182)
6 per hectare	€1.062 (€-188)	€927 (€-242)

Tabel 47 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Financieringskosten per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€1.250	€7.864.062	€0
30 jaar	€1.250	€554.040 (€-7.310.022)	€10.153
20 jaar	€1.642 (€+392)	€1.333.440 (€-6.530.622)	€13.605
10 jaar	€2.819 (€+1.569)	€2.112.840 (€-5.751.222)	€23.963

Tabel 48 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid verandert financieringskosten en de huurprijs bij 5% rendement (zie tabel 47). Bij tijdelijkheid stijgen de financieringskosten en daalt de restwaarde van de grond en de woningen (zie tabel 48).

Conclusie business case

De business case voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid van 2 woningen, er vanuit gaande dat de bijzondere situering er ook toe leidt dat beoogde bewoners bereid zijn hogere woonlasten te dragen dan in de meeste andere inrichtingsconcepten. Een hogere bebouwingsdichtheid kan zorgen voor lagere woonlasten, waardoor de haalbaarheid wordt bevorderd. Een tijdelijke invulling is door de hogere inrichtingskosten niet haalbaar.

Ecodorp als nieuw icoon in het landschap

Dit inrichtingsconcept bevat de creatie van een ecodorp van 2.000 woningen in het landelijk gebied. Deze woningen zijn verspreid over verschillende buurtjes met verschillende sferen. Vanwege de omvang van het ecodorp worden veel

gemeenschappelijke voorzieningen aangelegd. Er wordt 400 ha aan nieuwe natuur gecreëerd, zo veel mogelijk grenzend aan bestaande natuur. Het (zand)landschap wordt gekenmerkt door open weilanden met enkele bossen.

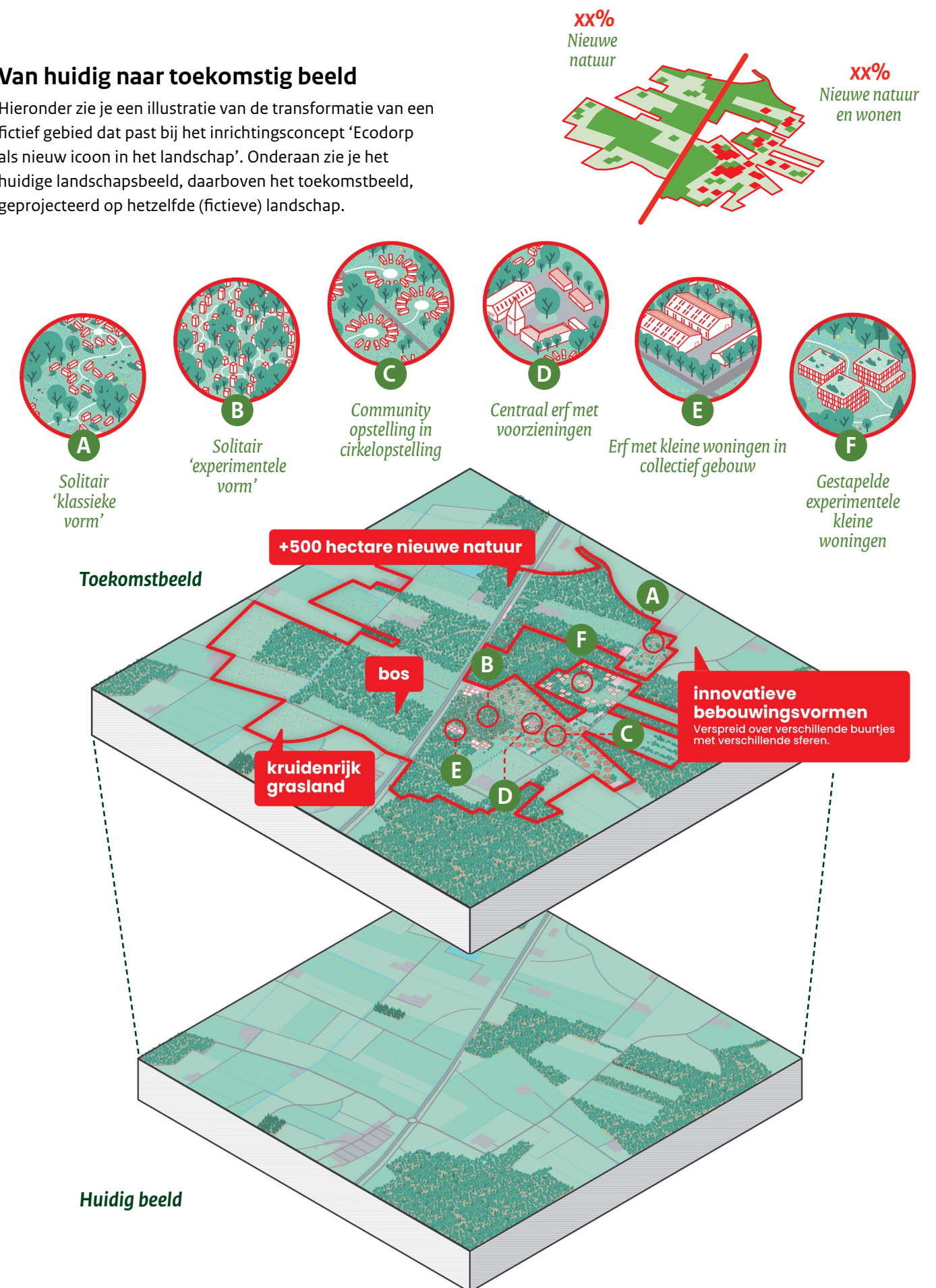
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Geen koppeling aan bestaand erf.
Bebouwingsdichtheid	4 woningen per hectare (gemiddeld).
Clusteringspatroon	Het nieuwe dorp bestaat uit verschillende buurten waarbij de kleine woningen allen zijn gegroepeerd.
Bebouwingstypologie	Innovatieve bebouwingsvormen verspreid over verschillende buurtjes met verschillende sferen. Er is ruimte voor experimenten, wat veel aantrekkingskracht van buiten heeft (onder andere toerisme).
Natuurtype	De nieuwe natuur sluit zoveel mogelijk aan op het bestaande natuurnetwerk. Bos en kruidenrijk grasland past goed bij dit zandlandschap.
Agrarisch landgebruik	In dit concept wordt het land niet agrarisch gebruikt, maar kleinschalige extensieve landbouw, agroforestry en voedselbossen zijn mogelijk.
Landschappelijke inpassing	Er wordt gebouwd vanuit de kwaliteiten van het bestaande landschap.
Schaal van project	500 hectare in totaal, waarvan ongeveer 70 hectare voor woningen in het groen wordt gebruikt (zeer grote schaal).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case..
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Gezamenlijke moestuinen, buurthuizen, schuren. Dit dorp wordt een voorbeeld voor het nieuwe samenleven, waarbij wasmachines, auto's, gereedschap en andere goederen zoveel mogelijk gedeeld worden.
Mobiliteit en ontsluiting	Collectieve parkeerplaatsen, deelmobiliteit, elektrische fietsen.
Toegankelijkheid	Openbaar toegankelijk. Inzet op inkomsten uit toerisme en natuurrecreatie.
Afstand tot bebouwde kom	Op afstand van bebouwde kom. Bij voorkeur binnen 15 km van NS-station, zodat dit met elektrische fiets goed bereikbaar is.

Tabel 49 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept 'Ecodorp als nieuw icoon in het landschap'. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschiedte landschapstypen

Het gekozen inrichtingsconcept schetst een nieuw ecodorp in een zandlandschap, maar dit inrichting in alle landschapstypen denkbaar. Hiernaast zijn voorbeeldlocaties geprojecteerd op **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Breng de economische en maatschappelijke waarde van het integrale concept grofmazig in kaart. Juist dit inrichtingsconcept biedt deeloplossingen voor veel gebiedsopgaven en het is van belang om dit zo vroeg mogelijk met stakeholders te bespreken.
- Aanzienlijke impact op mobiliteit en infrastructuur vereist afstemming met stakeholders over geschiktheid locaties. Waarschijnlijk vergt het ook ontwikkeling van nieuwe infrastructuur.
- Leer de lessen van eerder uitgevoerde, enigszins vergelijkbare woningbouwprojecten zoals Ecodorp Boekel en Almere Oosterwold.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Doordat minder mest op het land wordt uitgereden, worden lokale ammoniakemissies voorkomen en wordt stikstofuitstoot fors verminderd; luchtkwaliteit wordt verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	● ● ● ● ●
Biodiversiteit	Biodiversiteit en de Staat van Instandhouding worden op grote schaal verbeterd door middel van de aanleg van nieuw bos.	● ● ● ● ●
Landschap	Sterke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur op grote schaal; nieuwe natuur is toegankelijk voor recreanten.	● ● ● ● ●
Sociaal	Woonbehoefte wordt vervuld op regionaal niveau en bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven; sociale cohesie wordt versterkt; nieuwe gemeenschappen worden gecreëerd.	● ● ● ● ●
Water	Aanzienlijke verbetering van waterkwaliteit van watergangen door verminderde mestuitspoeling.	● ● ● ● ●
Bodem	Op grote schaal tegengang bodemverdichting en -verzuring door omzetting landbouwgrond naar natuur.	● ● ● ● ●
Klimaat	Hoge mate van CO2-opslag door grootschalige aanleg nieuw bos; meer groen zorgt voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	● ● ● ● ●

Tabel 50 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Ecodorp als nieuw icoon in het landschap’ gaan we uit van het archetype ‘Ontwikkelaar’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 500 hectare (zeer grote schaal)
- 4 woningen per hectare (gemiddelde bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Overheadkosten	€105.000	€315.000	Complexiteit en schaalgrootte
Landschapsontwerp	€20.000	€60.000	Complexiteit en schaalgrootte
Inrichtingskosten wegen en paden	€20.000	€60.000	Complexiteit en schaalgrootte

Tabel 51 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

Voor dit inrichtingsconcept gebruiken we het archetype ‘Ontwikkelaar’, waarbij er ook een winstopslag wordt meegerekend en zetten we de ‘Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)’ en ‘Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond’ centraal, omdat dit type grootschalige ontwikkeling veelal door ontwikkelaars zal worden getrokken. We berekenen deze uitkomst daarom ook door bij een verwacht rendement van 10%. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

huurprijs per woning per maand

€796 bij 5% rendement op eigen grond*

€1.110 bij 10% rendement op eigen grond

* Dit ligt onder de sociale huurgrens (€900 per maand)

gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) bij volledige financiering:

€875 per woning per maand

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per woning per maand
2 per hectare	€943 (€+77)	€920 (€+124)
4 per hectare	€866	€796
6 per hectare	€853 (€-13)	€755 (€-41)

Tabel 52 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Financieringskosten per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€866	€452.056.028	€0
30 jaar	€866	€32.447.500 (€-419.608.528)	€6.993
20 jaar	€1.145 (€+279)	€83.647.500 (€-368.408.528)	€9.210
10 jaar	€1.979 (€+1.113)	€134.847.500 (€-317.208.528)	€15.860

Tabel 53 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid verandert financieringskosten en de huurprijs bij 5% rendement (zie tabel 52). Bij tijdelijkheid stijgen de financieringskosten en daalt de restwaarde van de grond en de woningen (zie tabel 53).

Conclusie business case

De business case voor dit inrichtingsconcept is haalbaar bij een bebouwingsdichtheid van 2 tot 4 woningen per hectare, zeker wanneer de huizen vervolgens worden gekocht door de bewoners. Indien het om een ontwikkelproject gaat met oog op verhuur, is dit model alleen haalbaar wanneer de ontwikkelaar een maatschappelijk oogmerk heeft en geen hoog rendement verwacht. Bij verder verhogen van de bebouwingsdichtheid zal het project inboeten op natuurwaarden, terwijl de financieringslasten of huurprijs per woning maar beperkt hoger wordt. De haalbaarheid komt onder druk te staan wanneer de bebouwingsdichtheid wordt verlaagd of wanneer de kleine woningen geen permanente status krijgen.

Tijdelijk wonen als katalysator voor natuur- en landschapsontwikkeling

Dit inrichtingsconcept kenmerkt zich door de tijdelijkheid van de woningen. Een weiland van 2 hectare aan de rand van een bos wordt omgevormd tot nieuw bos, zodat het bos wordt uitgebreid. De 12 (verplaatsbare) tijdelijke woningen maken deze omvorming mogelijk. Na de woonperiode wordt het eigendom van de grond, voor altijd, overgedragen aan

de terreinbeherende organisatie die eigenaar is van het bos dat naast het oorspronkelijke weiland lag. De bewoners vertrekken naar een andere locatie om daar weer nieuwe natuur te creëren. Dit maakt het een schaalbaar model, wat het interessant maakt voor initiatiefnemers, bewoners en terreinbeherende organisaties.

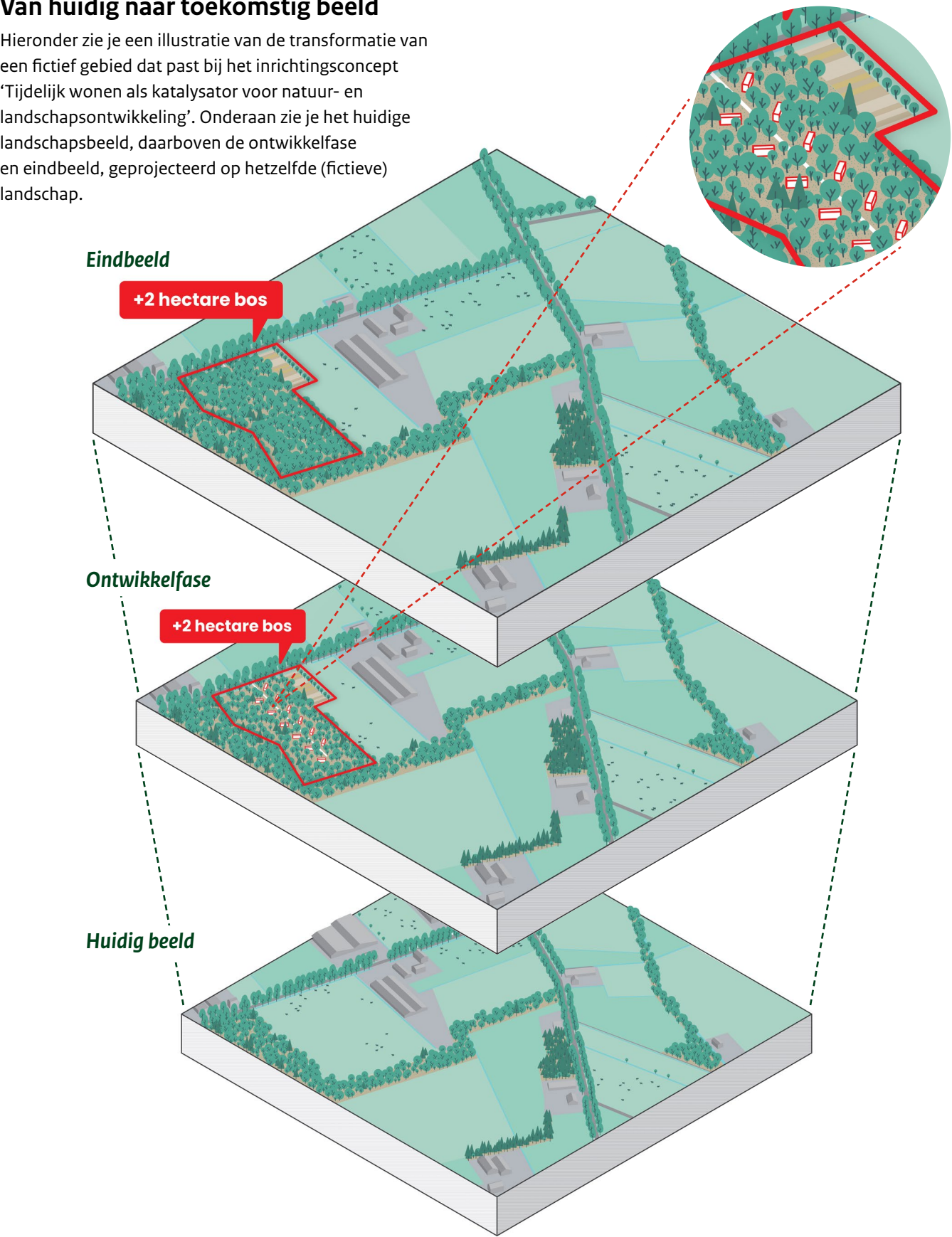
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Geen koppeling aan bestaand erf.
Bebouwingsdichtheid	6 woningen per hectare (hoog). Gedurende de woonperiode zullen er 12 woningen geplaatst worden op 2 hectare. Na vertrek van de woningen is de bebouwingsdichtheid voor altijd 0%.
Clusteringspatroon	Solitaire kleine woningen.
Bebouwingstypologie	De woningen zijn lineair en gegroepeerd geplaatst, langs twee kanten van een onverhard pad, zodat negatieve effecten op natuur worden geminimaliseerd.
Natuurtype	Het perceel ligt bij voorkeur direct aan bestaande natuur. Het natuurtype is per locatie afhankelijk van de natuurdoelen in de omgeving. In dit inrichtingsconcept sluit de natuurinrichting direct aan bij het aangrenzende bos.
Agrarisch landgebruik	Er is geen sprake van agrarisch landgebruik.
Landschappelijke inpassing	De woningen sluiten lineair aan bij het langs het perceel gelegen bomenlaantje. De inpassing is er op gericht de effecten van bewoning op het bestaande en nieuw ingeplante bos te minimaliseren.
Schaal van project	2 hectare per project is een kleine schaal. Meerdere locaties zorgen voor een schaalbare toepassing van dit inrichtingsconcept.
Tijdelijkheid woningen	De tiny houses worden tijdelijk bewoond. Dit kan bijvoorbeeld 10 of 20 jaar zijn. Cruciaal in dit inrichtingsconcept is dat de tijdelijkheid zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk stevig geborgd wordt. Tijdelijk blijft ook echt tijdelijk.
Nutsvoorzieningen	Off-grid, zodat de verplaatsbaarheid wordt vergroot en de impact op de bodem wordt verkleind. Wet- en regelgeving kan initiatiefnemers verplichten om wel op het net te worden aangesloten. Zo is het voor wat betreft riolering verplicht om hierop aan te sluiten wanneer de woning op minder dan 40 meter van bestaand net ligt.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Er is een gemeenschappelijke moestuin.
Mobiliteit en ontsluiting	Enkele collectieve parkeerplaatsen, zodat vervoersbewegingen in het natuur- en leefgebied worden beperkt.
Toegankelijkheid	Het gehele terrein is afgesloten voor bezoekers, zodat de natuur zich het best kan ontwikkelen en de privacy van de bewoners wordt geborgd.
Afstand tot bebouwde kom	Nabij bebouwde kom.

Tabel 54 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Tijdelijk wonen als katalysator voor natuur- en landschapsontwikkeling’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven de ontwikkelfase en eindbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschiedte landschapstypen

Dit inrichtingsconcept toont enkele kleine woningen in nieuw jong bos in een zandlandschap, maar dit inrichtingsconcept is toepasbaar in alle landschapstypen in Nederland. Hiernaast zijn voorbeeldlocaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Dit concept wordt interessant wanneer het schaalbaar wordt, zodat terreinbeherende organisaties hun natuurareaal kunnen uitbouwen en bewoners verzekerd blijven van een plek om te wonen. Het is daarom cruciaal om een terrein-beherende organisatie te vinden die mee wil werken.
- Tijdelijke bewoning wordt dikwijls gebruikt als tussenstap naar permanent wonen. Bij dit inrichtingsconcept is de tijdelijkheid echt geborgd, doordat het eigendom van de grond naar een terreinbeherende organisatie verschuift. Dit maakt het concept interessant voor gemeenten die permanente bewoning niet zien zitten.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Luchtkwaliteit wordt verbeterd door aanplant bos; nieuwe natuur zorgt voor kleine verhoging kwaliteit leefomgeving.	
Biodiversiteit	Biodiversiteit en de Staat van Instandhouding worden op kleine schaal verbeterd.	
Landschap	Verbetering landschappelijke kwaliteit door uitbreiding areaal bos.	
Sociaal	Tijdelijke bewoning met hoge bebouwingsdichtheid biedt in beperkte mate woonkansen voor de regio.	
Water	Beperkte verbetering van waterkwaliteit van watergangen.	
Bodem	Beperkte tegengang bodemverdichting en -verzuring door kleinschalige omzetting landbouwgrond naar natuur. Tijdelijke bewoning zorgt voor zeer beperkte negatieve impact op bodem op lange termijn.	
Klimaat	Meer groen zorgt (in beperkte mate) voor mogelijkheden om klimaatadaptief in te richten.	

Tabel 55 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Tijdelijke wonen als katalysator voor natuur- en landschapsontwikkeling’ gaan we uit van het archetype ‘Coöperatief collectief’, met als inrichtingsvariabelen:

- Tijdelijke woningen (20 jaar in dit voorbeeld)
- 2 hectare (kleine schaal)
- 6 woningen per hectare (hoge bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Nutsvoorzieningen (off-grid i.p.v. on-grid)	€6.482 per kleine woning	€26.361 per kleine woning	Inherente tijdelijke aard van dit concept
Inrichtingskosten paden en wegen	€20.000	€10.000	Inherente tijdelijke aard van dit concept
Gemeenschappelijke schuur (kosten per woning)	€3.000	€0	Inherente tijdelijke aard van dit concept

Tabel 56 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

Voor dit inrichtingsconcept zetten we de ‘Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ en de ‘Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond’ centraal, omdat dit type project veelal door particuliere initiatiefnemers zal worden getrokken en daarna zal worden gefinancierd door de toekomstige bewoners. Daarnaast hebben we deze variant berekend met een lager verwacht rendement van 2%, omdat dit potentieel ook interessant kan zijn voor impact investeerders. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

huurprijs per woning per maand

€1.104 bij 5% rendement op eigen grond

€1.066 bij 2% rendement op eigen grond

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)

€2.732.866 voor gehele project

€227.739 per woning

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Benodigde financiële middelen (incl. grond-aankoop)	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per woning per maand
2 per hectare	€1.199.376 (€+1.533.490)	€1.431 (€+327)
4 per hectare	€1.966.121 (€-766.745)	€1.186 (€+82)
6 per hectare	€2.732.866	€1.104

Tabel 57 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
30 jaar	€808 (€-296)	€177.390 (€-300.000)	€7.099
20 jaar	€1.104	€477.390	€9.398
10 jaar	€1.990 (€+886)	€777.390 (€+300.000)	€16.296
5 jaar	€3.762 (€+2.658)	€927.390 (€+450.000)	€30.091

Tabel 58 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een lagere bebouwingsdichtheid veranderen deze bedragen (zie tabel 57). Hoe langer de duur van het project, hoe lager de huurprijs bij 5% rendement en hoe lager de restwaarde van de grond en woningen zal zijn (zie tabel 58).

Conclusie business case

De business case voor dit inrichtingsconcept kan haalbaar zijn bij een bebouwingsdichtheid van 6 woningen per hectare en een tijdelijke invulling van 20 jaar, mits bewoners bereid zijn het vrij forse maandbedrag te willen betalen vanuit hun intrinsieke motivatie om met wonen bij te dragen aan natuurontwikkeling. Een langere tijdelijke invulling lijkt haalbaarder te zijn, omdat het maandbedrag dan fors omlaag gaat. Een kortere tijdelijke invulling lijkt niet haalbaar, zeker niet in combinatie met een lagere dichtheid. Een lagere bebouwingsdichtheid zou mogelijk zijn, indien bewoners bereid zijn meer te betalen voor een extensievere invulling. Een verlaging van het te behalen rendement op eigen grond heeft een beperkt verlagend effect op de huurprijs. Het is niet waarschijnlijk dat dit bepalend is voor de haalbaarheid van de business case.

Klimaatadaptief rivierenlandschap

In het Hollandse rivierenlandschap wordt buitendijks een griend (houtakker) en een ooibosje aangelegd, die geschikt zijn voor de steeds vaker voorkomende hoge waterstanden. De kleine woningen worden deels buitendijks (op palen) geplaatst en deels op de dijk. Het

landschap in dit inrichtingsconcept kenmerkt zich door een rivier, uiterwaarden, dijken, fruitteelt, open weilanden en akkerbouw. Er staat al enige mate van lintbebouwing op en naast dijken.

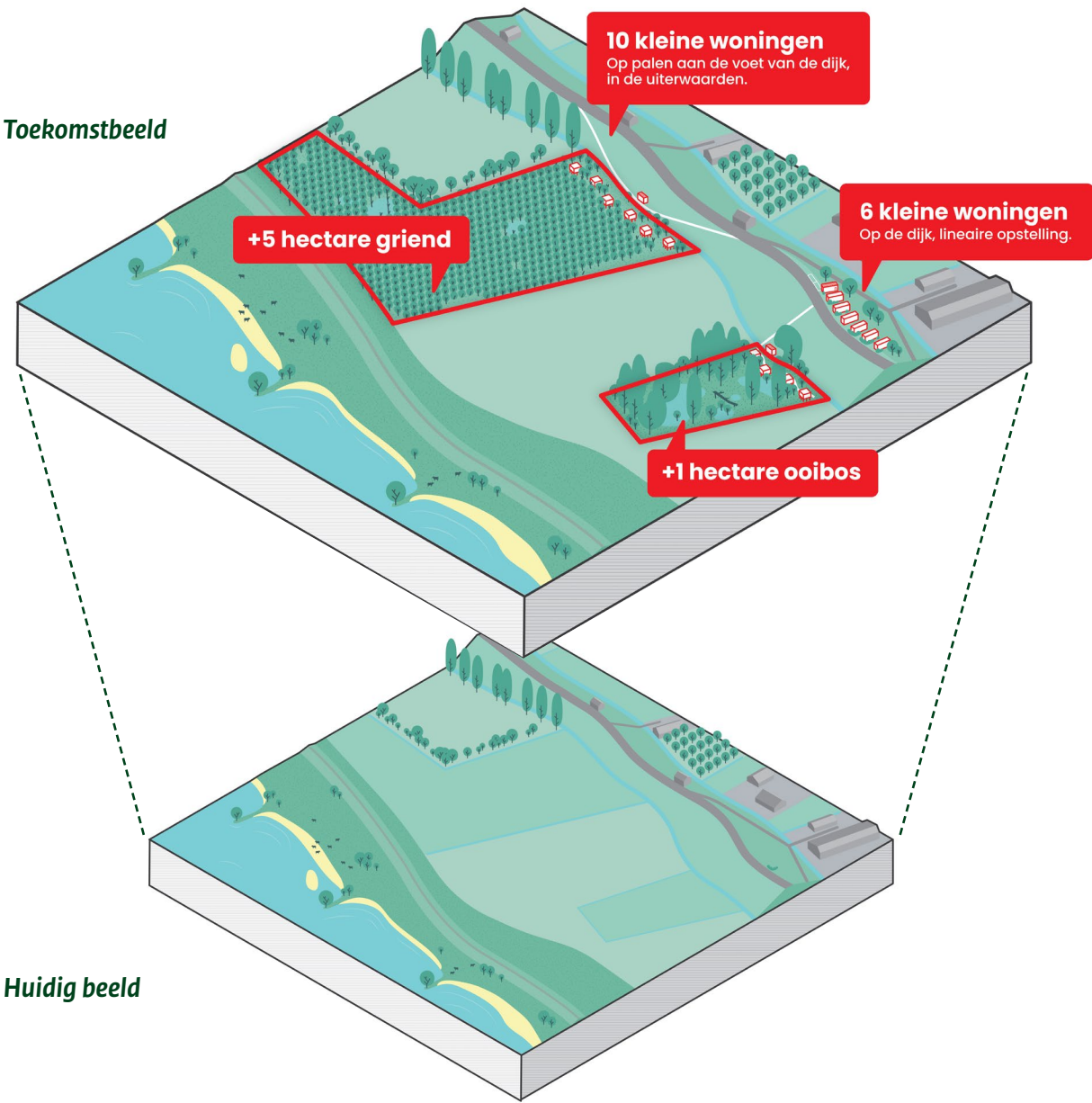
Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Geen koppeling aan bestaand erf.
Bebouwingsdichtheid	4 kleine woningen per hectare (gemiddeld).
Clusteringspatroon	Lineaire opstelling op en naast de dijk.
Bebouwingstypologie	Solitaire kleine woningen op palen.
Natuurtype	Er wordt buitendijks een griend en een ooibos gecreëerd. Ook andere natuurwaarden zijn mogelijk, als deze geschikt zijn om met de afwisseling tussen perioden van lage en hoge waterstand om kunnen gaan.
Agrarisch landgebruik	Niet van toepassing in dit voorbeeld. Als gekozen wordt voor andere natuurwaarden zoals ruigte, kan begrazing door dieren passend zijn.
Landschappelijke inpassing	Bebouwing wordt in lijn met bestaande dijk geplaatst.
Schaal van project	6 hectare (middelgrote schaal).
Tijdelijkheid woningen	Permanent vanwege haalbaarheid business case.
Nutsvoorzieningen	On-grid nutsvoorzieningen vanwege nabijheid bestaande nutsvoorzieningen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Gemeenschappelijke schuren.
Mobiliteit en ontsluiting	Deelmobiliteit boven op de dijk. Huizen toegankelijk middels paadjes.
Toegankelijkheid	Natuur is niet openbaar toegankelijk maar wel te aanschouwen vanaf het wandelpad langs de rivier; woningen alleen toegankelijk voor bewoners.
Afstand tot bebouwde kom	Nabij bebouwde kom.

Tabel 59 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Van huidig naar toekomstig beeld

Hieronder zie je een illustratie van de transformatie van een fictief gebied dat past bij het inrichtingsconcept ‘Klimaatadaptief rivierenlandschap’. Onderaan zie je het huidige landschapsbeeld, daarboven het toekomstbeeld, geprojecteerd op hetzelfde (fictieve) landschap.



Geschikte landschapstypen

Dit inrichtingsconcept is gericht op het Nederlandse rivierenlandschap. Qua landschapstypen gaat het om het riviereengebied en delen van de jongere veenkoloniën en de veenontginningen die grenzen aan de rivieren. Hiernaast zijn een aantal mogelijke locaties geprojecteerd op de **Kaart Cultuurlandschappen van Nederland**.



Overige overwegingen

- Overstromingsgevaar is reëel, waardoor zowel de woningen als de natuur hiertegen bestand moet zijn. Door woningen op palen te bouwen en geschikte natuur te selecteren kan dit risico worden gemitigeerd. Daarnaast is het verstandig om afspraken te maken met toekomstig bewoners over een mogelijk overstromingsrisico.
- Wanneer buitendijks bouwen niet mogelijk of haalbaar is, kan ook worden gekeken naar de mogelijkheid om alleen op de dijk te bouwen, of deels binnendijks te bouwen. Uitgangspunt hierbij dient te zijn dat de woningen zo goed mogelijk in dezelfde lijn worden geplaatst als de dijk, zodat de landschappelijke kwaliteit zo veel mogelijk geborgd wordt.
- Betrek terreinbeherende organisaties bij projecten in de uiterwaarden. Zij beschikken over veel kennis over natuuraanleg en -beheer in uiterwaarden en zijn vaak eigenaar van deze gronden. Door TBO's te betrekken, kom je tot het beste projectresultaat.

Bijdrage aan gebiedsopgaven

Thema	Deeloplossingen	Score
Kwaliteit leefomgeving	Luchtkwaliteit wordt verbeterd; nieuwe natuur zorgt voor hogere kwaliteit leefomgeving.	● ● ● ● ●
Biodiversiteit	Biodiversiteit en de Staat van Instandhouding worden verbeterd door aanleg griend en ooibos.	● ● ● ● ●
Landschap	Aanzienlijke verbetering landschappelijke kwaliteit door toevoeging natuur.	● ● ● ● ●
Sociaal	Woonbehoefte wordt vervuld; sociale cohesie wordt versterkt; bewoners kunnen voor het gebied behouden blijven.	● ● ● ● ●
Water	Waterkwaliteit neemt enigszins toe door beperkte toename natuurwaarden in uiterwaarden.	● ● ● ● ●
Bodem	Beperkte tegengang bodemverdichting en -verzuring door omzetting landbouwgrond naar natuur.	● ● ● ● ●
Klimaat	Hoge mate van CO2-opslag door plaatsing griend en ooibos.	● ● ● ● ●

Tabel 60 - Toelichting op invulling inrichtingsvariabelen voor dit inrichtingsconcept

Business case

Voor de business case van ‘Klimaatadaptief rivieren-landschap’ gaan we uit van het archetype ‘Coöperatief collectief’, met als inrichtingsvariabelen:

- Permanente woningen
- 6 hectare (middelgrote schaal)
- 4 woningen per hectare (gemiddelde bebouwingsdichtheid)

Mutaties in rekentool			
Variabele	Standaard-waarde	Casus-specifieke waarde	Onderbouwing
Directe inrichtingskosten natuur	€15.000 per hectare	€21.652 per hectare	Arbeidsintensief aanlegtraject
Aanschafkosten per kleine woning	€125.000	€175.000	Landschappelijke inpassing woningen

Tabel 61 - Toelichting op mutaties in rekentool ten behoeve van haalbaarheidsberekeningen van dit inrichtingsconcept

Voor dit inrichtingsconcept zetten we ‘Gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen)’ en de ‘Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop)’ centraal, omdat dit type project veelal door particuliere initiatiefnemers zal worden getrokken en daarna door individuele bewoners zal worden gefinancierd. Voor meer informatie over de gebruikte rekentool, zie Bijlage 2.

€1.070

gemiddelde financieringskosten (rente en aflossingen) per woning per maand bij volledige financiering

€6.521.867

benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) voor gehele project

€271.744

per woning

Bebouwingsdichtheid		
Hoeveelheid kleine woningen per hectare	Financieringskosten per woning per maand	Benodigde financiële middelen (incl. grondaankoop) per woning
2 per hectare	€1.179 (€+109)	€313.535 (€+41.791)
4 per hectare	€1.070	€271.744
6 per hectare	€1.033 (€-37)	€257.814 (€-13.930)

Tabel 62 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende bebouwingsdichtheden

Tijdelijkheid			
Tijdsduur van project	Financieringskosten per woning per maand	Restwaarde van grond en woningen	Jaarlijks waardeverlies per woning ((startwaarde-restwaarde) / looptijd) / aantal woningen
Permanent	€1.070	€6.521.867	€0
30 jaar	€1.070	€509.370 (€-6.012.497)	€8.351
20 jaar	€1.416 (€+346)	€1.363.770 (€-5.158.097)	€10.746
10 jaar	€2.455 (€+1.385)	€2.218.170 (€-4.303.697)	€17.932

Tabel 63 - Differentiatie haalbaarheid bij verschillende invullingen van tijdelijkheid

Bij een hogere of lagere bebouwingsdichtheid veranderen de financieringskosten en de benodigde financiële middelen (zie tabel 62). Bij tijdelijkheid stijgen de gemiddelde financieringskosten en wordt er amper vermogen opgebouwd, omdat de restwaarde van de grond en woningen daalt (deze blijft bij permanent €6.521.867), zie tabel 63. Bovendien is het de vraag of er bij een tijdelijk project een hypothecaire lening mogelijk is, omdat het onderpand niet waardevast is.

Conclusie business case

De business case voor dit inrichtingsconcept kan haalbaar zijn bij een bebouwingsdichtheid van 4 woningen per hectare. De woningprijs is door de landschappelijke inpassing wel hoger dan in de andere inrichtingsconcepten. Bij deze reflectie op de haalbaarheid gaan we er dan ook vanuit dat door deze bijzondere woonvormen, bewoners ook bereid zijn meer te betalen. Ook een lagere dichtheid is mogelijk indien bewoners bereid zijn meer te betalen voor een extensievere invulling. Een korte tijdelijke invulling lijkt niet haalbaar, zeker niet in combinatie met een lage dichtheid. Een langdurige tijdelijke invulling is mogelijk, maar vraagt wel een financieel offer van bewoners, omdat zij geen vermogen opbouwen in de woning. Daarmee lijkt die variant op dit aspect meer op huren, waarbij ook geen vermogen wordt opgebouwd. Dit is maar voor een heel beperkte doelgroep aantrekkelijk.

8. Beleid en regelgeving

Het combineren van functies in het landelijk gebied is niet volledig nieuw. Zo wordt soms een natuurfunctie gecombineerd met een recreatiefunctie. Ook de combinatie van landbouw en recreatie is bekend in de vorm van boerderijcampings. Functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen komt minder vaak voor. Nederland heeft van oudsher een traditie van functiescheiding in de ruimtelijke ordening, waarbij gebieden doorgaans een specifieke bestemming hebben, zoals landbouw, wonen of groen. De nieuwe Omgevingswet stimuleert juist het combineren van functies binnen een gebied. Een van de centrale principes van de nieuwe Omgevingswet is: ‘Meervoudig gebruik gaat boven enkelvoudig gebruik’. Een ander centraal principe is: ‘De kwaliteit van het gebied vormt het uitgangspunt’.

Het is daarom wenselijk dat gemeenten en provincies nadenken over de kaders en randvoorwaarden die zij willen stellen aan deze vorm van functiecombinatie. Dit kan tot uitdrukking komen in een beleidsplan of in regels in het gemeentelijk omgevingsplan of de provinciale omgevingsverordening.

Helderheid over de mogelijkheden is voor initiatiefnemers belangrijk

Een veelvoorkomend obstakel voor initiatiefnemers bij het aankopen van grond is het verkrijgen van duidelijkheid over de mogelijkheid van functieverandering van het beoogde perceel. De gemeente, die hierbij het loket is, kan zulke formele processen juist pas starten wanneer de initiatiefnemer de grond in eigendom heeft en daar een aanvraag of voortoets voor indient. Echter weerhoudt het initiatiefnemers om grond te verwerven zolang het nog onduidelijk is of de gewenste plannen daar ook gerealiseerd kunnen worden. Zo ontstaat er een soort kip-en-ei-situatie, waarbij initiatiefnemers gewild of ongewild afhaken, bijvoorbeeld doordat een kavel vaak ook maar kort op de markt is.

Dit gebrek aan helderheid over de mogelijkheden en beperkingen geldt ook voor boeren of andere landeigenaren. Vaak is er wel een gesprek mogelijk met de gemeente, waarna de boodschap luidt: dien maar een plan in. Vervolgens blijken er allerlei voorwaarden en eisen te bestaan waar een initiatiefnemer vooraf geen zicht op heeft. Om dit proces te versoepelen is het van belang om duidelijk vooraf te communiceren waar een plan aan moet voldoen, hoe het proces er uit ziet en wat de kansen en randvoorwaarden zijn.



Figuur 24 - Aankoop van percelen (beeld: R. Bosch via Unsplash)

Een veel voorkomend obstakel voor initiatiefnemers bij het aankopen van grond is het verkrijgen van duidelijkheid over de mogelijkheid van functieverandering van het beoogde perceel.

Beleid over functiecombinatie

Daarom is het wenselijk dat gemeenten beleid formuleren ten aanzien van functiecombinatie. De realisatie van functiecombinatie heeft immers invloed op de ruimtelijke inrichting van het land. Om te stimuleren dat wenselijke ontwikkelingen van de grond komen en om te voorkomen dat er onwenselijke ontwikkelingen plaatsvinden, is een afwegingskader wenselijk. Hierin staan eisen en kaders over aspecten als landschappelijke kwaliteit, duurzaamheid, aantal wooneenheden per hectare, natuurdoelen en toegankelijkheid van het gebied. De inzet is er dan op gericht om via een combinatie van functies zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te realiseren.

Afhankelijk van de specifieke context en locatie kunnen dit waarden zijn op het gebied van natuur, biodiversiteit, versterking landbouw, wonen of recreatie. Hierbij kunnen gemeenten kijken of zij zelf een actieve rol kunnen spelen om de realisatie van projecten te versnellen. Dat kan via verschillende routes:

- Ontwikkeling van beleidskader functiecombinatie en het aanwijzen van ontwikkelzones waarbij deze vorm van functiecombinatie mogelijk is;
- Verkennen van gemeentelijke grondposities en de daarbij behorende pachtcontracten. Indien dit gebieden zijn die zich lenen voor functiecombinatie, kan de gemeente daar – afhankelijk van de aard van het pachtcontract – sterker op sturen.
- Verkennen van de belangstelling voor deze vorm van functiecombinatie, bijvoorbeeld via keukentafelgesprekken met betrokken boeren/ landeigenaren in overgangsgebieden.

Deze laatste mogelijkheden (scan grondposities en keukentafelgesprekken) zijn nader toegelicht in het **‘Stappenplan Gemeenten’ van het Testlab Nieuwe Natuur en Klein Wonen**.



Figuur 25 - Kleine woning aan de bosrand (beeld: Flo via Unsplash)

Beleid over functiecombinatie

Gemeenten en provincies kunnen - indien zij toegevoegde waarde zien in deze combinatie - nieuwe vormen van functiecombinatie toestaan, ook indien deze op gespannen voet staan met de bestaande bestemming in het omgevingsplan. Dat kan door gebruik te maken van experimenteerbepalingen. Voor het realiseren van functiecombinatie in het landelijk gebied is vrijwel altijd

- ófwel een wijziging van het omgevingsplan nodig,
- ófwel een vergunning voor het specifieke project (in jargon een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Hieronder staan de belangrijkste juridische instrumenten kort beschreven:

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een integrale visie, strategisch van aard waarin de hoofdlijnen van beleid worden weergegeven voor de lange termijn. De omgevingsvisie bevat alle terreinen van de leefomgeving. Rijk, provincies en gemeenten zijn verplicht een omgevingsvisie op te stellen.

De omgevingsvisie is zelfbindend. Overheden leggen hun ambities voor de toekomst in de omgevingsvisie vast. Dat kunnen bijvoorbeeld de doelen en ambities zijn die horen bij de transitie van het landelijk gebied, waaronder het streven naar ruimtelijke kwaliteit, bij het realiseren van deze transitie.

Programma

Een programma is gericht op de uitvoering van beleid. In het programma formuleren gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving, al dan niet uitgedrukt in zogenaamde omgevingswaarden. In die zin zijn programma’s vaak een uitwerking van de omgevingsvisie.

Regionale regels

Provincies en waterschappen leggen regionale regels vast in achtereenvolgens een provinciale omgevingsverordening en een waterschapsverordening. Deze regels kenmerken zich doordat zij niet alleen zelfbindend zijn voor het bestuur dat ze vaststelt, maar ook rechtstreeks gelden voor burgers en bedrijven. Ook kunnen in de provinciale omgevingsverordening instructieregels zijn opgenomen die bindend zijn voor de gemeente en het waterschap.

Omgevingsplan

De regels van de gemeente landen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is daarmee de opvolger van alle bestemmingsplannen, maar ook van bijvoorbeeld de Erfgoedverordening, de Geurverordening en delen van de APV. Gemeenten krijgen tot eind 2031 de tijd om het integrale omgevingsplan tot stand te brengen. Artikel 4.2 van de Omgevingswet geeft gemeenten de opdracht om met het omgevingsplan in ieder geval te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door bepaalde activiteiten op bepaalde locaties te verbieden of onder voorwaarden toe te staan, zorgt de gemeente dat alle activiteiten samen in evenwicht zijn.

Omgevingsvergunning

Naast het voldoen aan algemene regels, kan het toestaan van activiteiten gekoppeld worden aan een omgevingsvergunning. De overheid toetst vooraf. De toetsing houdt rekening met algemene regels om te voorkomen dat regels elkaar tegenspreken of elkaar in de weg zitten. Initiatiefnemers kunnen via een aanvraag bij één loket duidelijkheid krijgen of een vergunning nodig is. De omgevingsvergunning bindt burger of bedrijf. Indien er sprake is van een aanvraag die niet past binnen het bestaande omgevingsplan kan het bestuur besluiten een vergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het juridisch instrumentarium lijkt op het eerste gezicht uit een wirwar van regelingen te bestaan die voor een leek moeilijk te doorgronden is. Het verdient dan ook aanbeveling om bij het starten van een proces van functiecombinatie gebruik te maken van specialisten op het gebied van ruimtelijke plannen. Naast de bestaande regels is vooral ook de houding en opvatting ten aanzien van functiecombinatie van betrokken ambtenaren en bestuurders van groot belang. Meestal geldt: ‘waar een wil is, is een weg’.

Verdiepende informatie over beleid, juridische aspecten, financieel instrumentarium en kennis en innovatie is te vinden in **Bijlage 1: instrumenten en aanpak**.

We zetten een aantal veelgehoorde argumenten voor en tegen functiecombinatie van nieuwe natuur en klein wonen op een rij:

Goede argumenten

- **Mogelijkheid om budgetneutraal nieuwe natuur te realiseren.**
- **Perspectief voor boeren die moeten verduurzamen via een nieuw verdienmodel.**
- **Hoogwaardige landschappelijke kwaliteit is het uitgangspunt.**
Er moeten eisen worden gesteld aan locatie, welstand, materiaal, aanzicht en uitstraling.
- **Ambtelijke capaciteit is schaars.**
Dit betekent dat helder beleid nodig is over waar en onder welke voorwaarden functiecombinatie mogelijk is. Daarna kan gewerkt worden met een binnenplanse omgevingsvergunning (BOPA) of een omgevingsplanactiviteit (OPA), zodat gemeenten en provincies worden ontzorgd.

Redelijke argumenten

- **Beperkte interesse van agrariërs en grondeigenaren.**
Inderdaad, voor de meeste boeren is dit geen serieuze optie, maar voor een deel van de boeren kan dit wel een aantrekkelijk perspectief bieden. Met name boeren in overgangsgebieden, stoppende boeren of boeren met areaal grenzend aan een dorpskern.
- **Beperkte bijdrage aan oplossen woningnood.**
Klopt, omdat het vaak om relatief kleine aantallen gaat. Desondanks biedt het wel kansen voor nieuwe starterswoningen en nieuwe woongemeenschappen.
- **Risico’s voor omliggende boeren.**
Daarom is het belangrijk om het goed in te regelen voor wat betreft de locatie, afstand, typologie bedrijfswoningen en contracten met derdenwerking.
- **Spanning met regelgeving.**
Functiecombinatie past inderdaad vaak niet in bestaande omgevingsplannen of de provinciale omgevingsverordening. Soms bieden experimenteerbepalingen wel ruimte. Een vergunning voor een BOPA is mogelijk als gemeente (en provincie) de maatschappelijke meerwaarde voldoende acht.

Slechte argumenten

- **Precedentwerking leidt tot verrommeling van het landschap.**
Dat is koudwatervrees als er een helder beleidskader is.
- **Nationaal beleid is nodig.**
Er is meer mogelijk via ‘straatje erbij’. ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is op pauze gezet.
- **Toename verkeersbewegingen platteland.**
Per saldo gaat het bij de meeste initiatieven om kleine aantallen, waarbij het effect op verkeersbewegingen verwaarloosbaar is. Bij initiatieven van grotere aard dient de impact op verkeersbewegingen te worden meegenomen bij locatieselectie.

9. De menselijke factor

Uiteindelijk gaat het ook om mensen. De menselijke factor is heel belangrijk in deze processen. Het zijn mensen van vlees en bloed die in deze projecten de doorslag geven. Daarbij gaat het zowel om de kwaliteiten en eigenschappen van de initiatiefnemer/aanvrager, als om de manier waarop ambtenaren en bestuurders hierin opereren.

Kwaliteiten van de initiatiefnemer

Voor de initiatiefnemer geldt dat enkele eigenschappen behulpzaam zijn voor het realiseren van functiecombinatie in het landelijk gebied. Allereerst is het goed om uithoudingsvermogen en een lange adem te hebben. Tussen idee en realisatie zit een lange periode die nodig is om de verschillende juridische en bestuurlijke hobbels te nemen. Als alles meezit dan kan een project binnen 2 of 3 jaar gerealiseerd worden, maar vaker duurt het 5 jaar met een uitloop naar 10 jaar. Dat betekent enerzijds dat dit **uithoudingsvermogen** van de initiatiefnemer vergt, maar ook dat hij/zij telkens opnieuw de vaart erin houdt door een ambtenaar te bellen, een presentatie te geven, een onderzoek in gang te zetten, etc. Als de initiatiefnemer achterover leunt gebeurt er niets.

Het is belangrijk om de taal van bestuurders en ambtenaren te kunnen begrijpen en een begrip te hebben van de verschillende regelingen en bepalingen die van toepassing zijn.

Daarnaast is het belangrijk dat de initiatiefnemer beschikt over enige **bureaucratische competenties**. Dat betekent dat het belangrijk is om de taal van bestuurders en ambtenaren te begrijpen en enig begrip te hebben van de verschillende regelingen en bepalingen die van toepassing zijn. Vaak kan een initiatiefnemer dat niet alleen en laat hij/zij zich bijstaan door een gespecialiseerd bureau dat ondersteuning biedt bij het indienen van een vergunningsaanvraag.

Nauw verwant aan het voorgaande is het **inlevingsvermogen** in de dilemma's en afwegingen van de betrokken bestuurders en ambtenaren. Deze zijn verantwoordelijk voor een bredere publieke belangenafweging en dat besluiten niet in strijd zijn met wet- en regelgeving. Deze regels – zoals de beperkingen om te bouwen in het buitengebied – zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat het buitengebied voldoende landschappelijke kwaliteit behoudt. Het is voor een initiatiefnemer belangrijk om zich te verplaatsen in de wethouder of behandelend ambtenaar. Wat staat er in het lokale college-akkoord, of in het provinciaal coalitieakkoord? Hoe kan je aansluiten op ambities op het gebied van toekomstbestendige landbouw, natuur, biodiversiteit of woningbouw? Door op deze wijze mee te denken kan een initiatiefnemer ook argumenten leveren waarmee een ambtenaar de bestuurder kan overtuigen, of de wethouder de gemeenteraad kan meekrijgen.

In het hele proces is ook **goed luisteren naar de omgeving** van groot belang. Onder het regime van de Omgevingswet zijn initiatiefnemers verplicht om over hun initiatief participatie met omwonenden te organiseren. Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij een voorgenomen wijziging van het omgevingsplan of bij de terinzagelegging van de aanvraag voor een bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Het is van groot belang goed te luisteren naar alle overwegingen en bezwaren die leven in de omgeving. Dat betekent niet dat ieder bezwaar ook onverkort gehonoreerd moet worden; dat zou waarschijnlijk betekenen dat er in Nederland weinig meer van de grond zou komen. Maar vaak is het mogelijk om een plan iets aan te passen – bijvoorbeeld de exacte locatie van kleine woningen – en zo voor een groot deel tegemoet te komen aan de bewaren van de belanghebbenden.

Kwaliteiten van betrokken ambtenaren en bestuurders

Hiervoor is ingegaan op de kwaliteiten en eigenschappen van de initiatiefnemer/ aanvrager. Even belangrijk voor het succes van een project zijn **de kwaliteiten en eigenschappen van de meest betrokken ambtenaren en bestuurders** en de manier waarop zij opereren. Deze kwaliteiten zijn soms het spiegelbeeld van de indiener, maar zijn soms ook andersoortig van aard. Dit zijn:

- Open en responsieve houding;
- Inlevingsvermogen;
- Uithoudingsvermogen;
- Vertrouwen hebben en zaken niet vooraf 'dicht willen regelen'.

Voor initiatiefnemers is het belangrijk dat de betrokken ambtenaar of bestuurder **open en responsief** is en een positieve grondhouding heeft ten aanzien van nieuwe initiatieven.

Onder de Omgevingswet geldt het parool 'Ja, tenzij'. Initiatieven uit de samenleving worden gewaardeerd en waar mogelijk ook gehonoreerd. Men spreekt in dit kader ook wel over 'toelatingsplanologie'. Dat betekent dat een initiatief benaderd dient te worden met een houding van 'wat kan wél?' Hiervoor zijn ambtenaren en bestuurders nodig met enig lef. In een aantal gemeenten en provincies is deze houding al gemeengoed, maar nog te vaak stuiten initiatiefnemers op een muur van onwil. Regelmatig wordt daarbij verwezen naar bijvoorbeeld regelgeving van andere bestuurslagen als Rijk en provincie, terwijl bij nadere beschouwing blijkt dat deze wel degelijk experimenteerruimte biedt. Initiatiefnemers zijn erg blij met een ambtenaar die met hen meedenkt en aangeeft dat een plan met enkele kleine aanpassingen een veel grotere kans van slagen heeft.



Figuur 26,27 - Samen met ambtenaren en initiatiefnemers zijn inrichtingsconcepten tot stand gekomen

“Initiatiefnemers zijn vaak intrinsiek gedreven. Ze zien kansen in de combinatie van landbouw, natuur en wonen en willen er echt iets moois van maken. Dan helpt het om als gemeente of provincie naast een initiatiefnemer te gaan staan en mee te denken over de mogelijkheden, in plaats van alleen maar redenen te bedenken waarom iets niet zou kunnen. Natuurlijk moet je dan met elkaar goed nadenken over de randvoorwaarden, maar de basishouding onder de nieuwe Omgevingswet hoort te zijn: ‘Ja, mits’. De ervaring leert: waar een wil is, is een weg.”



Pierre Bos
Voorzitter van Peel
Natuurdorpen, voormalig
burgemeester gemeente
Boekel

Nauw verwant is het **inlevingsvermogen** van ambtenaren en bestuurders. De complexiteit en veelvormigheid van de overheid komt uiteindelijk samen op het bord van de burger. Voor de burger bestaat er in beginsel maar één overheid, maar bij initiatieven op het gebied van functiecombinatie blij je opeens te maken te hebben met achtereenvolgens gemeente, provincie en waterschap, elk met hun eigen gespecialiseerd ambtenaren op het gebied van RO, wonen, natuur, etc. Voor iedere regel bestaat er een achterliggende ratio, of het nu om water, geur, archeologie, geluid, welstand of vleermuizen gaat. Weliswaar is een groot deel van de relevante regels samengebracht via de Omgevingswet, maar een initiatiefnemer moet de facto nog steeds voldoen aan al die verschillende bepalingen. De optelsom van al die regels maken het voor een individuele initiatiefnemer vrijwel onmogelijk om zelfstandig – dus zonder professionele hulp – een aanvraag in te dienen. Dat betekent dat zij bedragen van enkele tienduizenden euro's moeten investeren om überhaupt een plan in te kunnen dienen.

In dit kader dienen ook de **lange doorlooptijden** genoemd te worden. Burgers en overheden hebben een verschillende tijdshorizon. Een initiatiefnemer heeft een plan, voelt de energie om dat te realiseren en wil daar ook zijn schouders onder zetten. Voor een initiatiefnemer is het begrijpelijk dat je een vergunningsaanvraag moet doen en dat het een half jaar of 9 maanden duurt voordat je formeel toestemming krijgt om dat project te realiseren. Ambtenaren hebben een andere tijdshorizon; zij hebben een aantal dossiers die ze moeten behandelen en voor hen zijn er – behalve bij sommige specifieke formele procedures – vaak geen harde deadlines van toepassing. Vaak duurt het jaren voordat de toestemming er is; periodes van 4 tot 8 jaar zijn geen uitzondering. Binnen

de gemeente zijn er bezwaren van collega's: de betrokken collega van RO is te druk, vervolgens blijkt ook de provincie beren op de weg te zien, of er moet eerst nader onderzoek gedaan worden. Daarna heeft de behandelend ambtenaar bij de gemeente een andere functie gekregen, waarna je bijna weer van voor af aan moet beginnen met toelichten, overtuigen, etc. Veel initiatiefnemers haken af vanwege deze langdurige processen. Een stoppende boer die een afweging moet maken, zal in een dergelijke situatie er eerder voor kiezen om zijn land te verkopen, dan te investeren in een langdurig en onzeker proces. Het is belangrijk dat ambtenaren zich dit realiseren en zich inspannen om de verschillende processtappen zo snel mogelijk af te handelen.



Gijs van Oorschot
Projectleider
gemeente Maashorst

“In 2019 is Stichting Peel Natuurdorpen gestart met hun initiatief om De Peel weer een gezonde en leefbare nieuwe toekomst te bieden. Het initiatief sluit enerzijds aan bij de ambities van overheden, maar stuit tegelijkertijd op weerstand vanuit bestaande regels en beleid. ‘Het past niet in het omgevingsplan, de ambities zijn te groot, wonen in het buitengebied is taboe, het gaat ten koste van bestaande agrarische bedrijvigheid, enz.’

Omdat er geen overheid met lef was heeft het initiatief bij alle gemeenten van De Peel tot medio 2022 op de plank gelegen. Dat was het moment dat de gemeente Maashorst een ontdekkingsreis is gestart om kijkend vanuit de ambities en kansen die het initiatief biedt te gaan proberen om dingen juist wel mogelijk te maken.

Het is van groot belang om te beseffen dat je als individu het verschil kunt maken. Als dit je als individu in het hart raakt, je er het goede gevoel bij hebt en het je niet meer loslaat, dan is de eerste stap om met passie en vertrouwen zo'n proces te starten en te gaan doorleven. Het idee moet vervolgens handen en voeten krijgen. Met het vaststellen van het projectplan door de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever heb je als projectleider een opdracht waar je mee aan de slag kan. De volgende stap is het formeren van een projectteam.

Dat betekent bestaande structuren en culturen (houding & gedrag) loslaten en nieuwe paden ontginnen. En daar wringt het juist. Nieuwe ontwikkelingen realiseer je niet zonder slag of stoot. Verandering brengt weerstand, onduidelijkheid en onzekerheid met zich mee. Handelen vanuit bestaand beleid en regelgeving is nu eenmaal makkelijker en geeft meer comfort dan aan iets nieuws beginnen. Oude patronen in gedrag veranderen dan ook niet zomaar. Ook niet met nieuw beleid. Om initiatieven tot resultaat te brengen is dan ook nieuw beleid in combinatie met een gedragsverandering nodig. Uitgaan van de goede bedoelingen van initiatieven en bij twijfel vooral doorgaan. De kracht om dit voor elkaar te krijgen zit hem in herhaling (overal hetzelfde verhaal vanuit dezelfde overtuiging opnieuw en opnieuw en opnieuw blijven vertellen), escaleren en soms laten escaleren, interventies, relaties onderhouden en hierbinnen zowel genieten als irriteren, soms afwijken van jouw 'beste' route om betrokken aan boord te houden, respect(eren), aandacht geven, luisteren en handelen, laten merken dat geleverde inbreng een plek krijgt, klappen opvangen, het goede voorbeeld geven en bovenal geduldig blijven. Als trekker van iets nieuws loop je nu eenmaal voorop en dat is nooit makkelijk. Dat red je alleen als je er met passie en energie vanuit jouw overtuiging aan kan blijven werken. We zijn ons bewust dat we niet alle zorgen volledig kunnen wegnemen en dat onze koers niet altijd aansluit bij de wensen of verwachtingen van iedereen. Het vergt moed, flexibiliteit en doorzettingsvermogen om toch keuzes te maken om stappen vooruit te blijven zetten.”

Ook voor ambtenaren is uithoudingsvermogen belangrijk. Hiernaast beschrijft de projectleider van de gemeente Maashorst zijn ervaringen met de realisatie van Peel Natuurdorpen. Volgens hem zijn doorzettingsvermogen, geduld, geloof, vertrouwen, lef en overtuiging essentiële eigenschappen om een idee tot resultaat te brengen.

De gemeente Goeree Overflakkee heeft ook ervaring met dergelijke projecten. Moniek Bakelaar was de behandelend ambtenaar. De belangrijkste succesfactor in de samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer is volgens haar **vertrouwen hebben en zaken niet vooraf 'dicht willen regelen'**. De initiatiefnemende boer kreeg veel verantwoordelijkheid en vrijheid van de gemeente. Daardoor voelde hij zich ook verantwoordelijk voor het integer realiseren van plannen en nakomen van afspraken.

“Als gemeente hadden we geen ervaring met wonen in Tiny Houses. Er lag een uitgebreid concept- beleidsplan toen ik het dossier Tiny Houses onder me kreeg, met daarin heel veel regels voor nieuwe initiatieven. Al lezend kwam ik tot de conclusie dat dit concept-beleid geen haalbare kaart was. Ik heb daarom aan ons bestuur voorgesteld om dit concept-plan niet verder uit te werken, maar in plaats daarvan een praktische aanpak te hanteren. We hebben hierbij gekozen voor twee kleinschalige pilots, waarbij we gezamenlijk kunnen ervaren wat er allemaal bij komt kijken. Deze pilots zijn gesitueerd bij twee bestaande agrarische bedrijven. We hebben hiervoor gekozen, omdat we denken dat de betrokkenheid en de kans van slagen groter is indien de eigenaar van de grond ook op het perceel woonachtig is. Bovendien snijdt het mes aan twee kanten: op beide boerderijen is nog veel arbeidskracht nodig. De inwoners van de community zullen ook gaan helpen in de bedrijven, waardoor een win-win situatie ontstaat. Bovendien leveren de Tiny Houses ook extra inkomsten op, naast het agrarische bedrijf. De pilot duurt tien jaar, er wordt gewerkt met tijdelijke vergunningen. Hierdoor hebben beide partijen de ruimte om te ervaren hoe het proces verloopt. Uiteraard blijven we in gesprek over de toekomst.

Wat ik in dit proces heel belangrijk vind: We hebben allemaal hetzelfde belang, alleen hebben we een andere rol in het proces. Het is belangrijk om elkaar te vertrouwen, en elkaar de kans te geven om ervaring op te doen/ dingen te ontdekken/ gezamenlijk af te stemmen. Hierbij past geen overheid die op voorhand alles bepaalt en alles 'dicht regelt'. We zijn gezamenlijk een proces ingegaan op basis van wederzijds vertrouwen dat er iets moois kan ontstaan. Dit vraagt van alle betrokkenen inzet, geduld, soms frustratie, maar altijd met de intentie om verder te komen. Dat is niet altijd makkelijk, en zorgt soms ook voor onbegrip bij collega's of omwonenden. Mijn ervaring hierbij is dat dit vaak ontstaat vanuit 'onbekendheid' met het onderwerp en angst voor het onbekende. Soms is een kort gesprek al voldoende om deze 'angst' weg te nemen. Wat verder van belang is dat ik een bestuurder achter me heb staan, die me steunt in deze pragmatische aanpak. Een bestuurder/ondernemer die zijn nek durft uit te steken, ook als dat niet altijd de gemakkelijkste weg is.

Beide pilots zijn momenteel volop in ontwikkeling. Ik ben er trots op om te zien hoe beide trajecten verlopen. Uiteraard zijn er verbeterpunten te benoemen, maar ik denk dat we heel goed op weg zijn. Ik wil dan ook aan collega's meegeven om vooral te proberen om initiatiefnemers de ruimte te geven om hun ideeën uit te werken, te stimuleren en vooral te bekijken wat er mogelijk is vanuit de regelgeving, in plaats van teveel vast te houden aan regels en belemmeringen.”

Moniek Bakelaar
Gemeente
Goeree-Overflakkee



Vorm geven aan interactie

Hoe zoeken overheden en inwoners samen naar oplossingen voor de leefomgeving? Die vraag staat centraal in het recente onderzoeksrapport ‘Vormgeven aan interactie’ van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB). Voor overheden is de inrichting van de leefomgeving een grote uitdaging. Hoe benut je de schaarse ruimte optimaal én weet je die ook te verduurzamen? Maar ook: hoe ga je om met een gepolariseerd speelveld met uiteenlopende en tegenstrijdige opvattingen over wat, waar en wanneer nodig is en wie daarvoor aan zet is?

PBL en NSOB onderzochten de patronen in de interactie tussen overheid en samenleving. Ze onderscheiden er drie: samenwerking, scheiding en strijd. Zo laten ze zien dat ingesloten patronen binnen overheidsorganisaties én bij maatschappelijke initiatieven vaak samenwerking in de weg staan. Dan ontstaan er botsingen (strijd) en gaan overheden en maatschappelijke initiatieven uiteindelijk hun eigen weg (scheiding).

Die samenwerking ontstaat als initiatieven en overheidspartijen elkaar wederzijds willen beïnvloeden ten behoeve van een gezamenlijk belang.

Het rapport geeft ook aan wat nodig is om los te raken van die patronen en een betekenisvolle samenwerking vorm te geven. Als voorbeeld van een succesvolle samenwerking zet het rapport het verhaal van woongemeenschap en expertisecentrum LiberTerra en de provincie Noord-Holland centraal. Hoe wisten overheid en initiatiefnemers elkaar te vinden? En hoe kwamen zij tot het hiervoor beschreven vruchtbare resultaat? Die samenwerking ontstaat ‘als initiatieven en overheidspartijen elkaar wederzijds willen beïnvloeden ten behoeve van een gezamenlijk belang.’ Belangrijk daarbij is dat er een ‘(stilzwijgend) akkoord’ wordt gesloten over die ‘gemeenschappelijke doelstelling’. Zoals in de casus van LiberTerra. Dan ontstaat er een soort ‘uitruil’ van belangen: de initiatiefnemer klopt aan voor ondersteuning en de overheid stelt in ruil daarvoor eisen aan het initiatief zodat het voldoet aan overheidsbelangen. Productieve interactie vraagt inzet van beide kanten. Samenwerking ontstaat daar waar initiatieven een ‘klik’ weten te realiseren met overheidssystemen én waar in overheidssystemen ruimte wordt gevonden om initiatieven te accommoderen.

Het onderzoeksrapport ‘Vormgeven aan interactie’ trekt vijf lessen voor een productieve interactie tussen overheid en maatschappelijke initiatieven:

- 1 Sociale interactie is veranderlijk en vraagt een bewuste, strategische keuze. De context is bepalend voor de dynamiek in de interactie.
- 2 Patronen in interactie gaan over het vinden van verhouding tot elkaars logica. De gekozen route om van kwestie naar oplossing te komen bepaalt of de ‘overheidslogica’ of de ‘samenlevingslogica’ gevolgd wordt. Het kunnen verplaatsen in de positie en rol van de ander is cruciaal.
- 3 Productieve interactie vraagt inzet van beide kanten. Samenwerking ontstaat daar waar initiatieven een ‘klik’ weten te realiseren met overheidssystemen én waar in overheidssystemen ruimte wordt gevonden om initiatieven te accommoderen.
- 4 Bij de overheid is acceptatie nodig dat initiatiefnemers zelf vraagstukken oplossen.
- 5 Bij initiatiefnemers is acceptatie nodig dat niet alles kan in relatie tot de overheid.

Lees het gehele essay [hier](#). En lees hoe dit bij LiberTerra in de praktijk is gebracht [hier](#).

Figuur 28 - Woongemeenschap LiberTerra in Koedijk, Noord-Holland (LiberTerra)



10. Overkoepelende aanbevelingen aan gemeenten en provincies

In **hoofdstuk 6** hebben we specifieke aanbevelingen voor gemeenten en provincies geformuleerd ten aanzien van het heroverwegen van de randvoorwaarden voor een initiatief. Dit heeft betrekking op initiatieven die financieel niet haalbaar worden geacht door een veelheid aan eisen. In deze afsluitende paragraaf van Deel 2. Handlingsperspectief volgen enkele overkoepelende aanbevelingen aan overheden over het mogelijk maken van Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven.



Zorg voor versnelling door beleid op te stellen over functiecombinatie voor jouw gemeente en stel een zoekgebied op met bijbehorende randvoorwaarden.

Veel initiatieven lopen stuk op bureaucratie. Als een gemeente dergelijke initiatieven wil realiseren, zal echt actie nodig zijn om het proces tot realisatie te versnellen. Kijk hierbij naar mogelijkheden om bestaande blokkades te omzeilen en initiatieven te faciliteren. Voor gemeenten zijn er verschillende mogelijkheden om zich te verhouden tot deze vorm van functiecombinatie: kaderstellend, proactief of reactief. Bij een kaderstellende rolinvulling biedt de gemeente aan de voorkant helderheid over randvoorwaarden voor functiecombinatie.

Voor initiatiefnemers is helderheid over de mogelijkheden en randvoorwaarden belangrijk. Dat kan door het opnemen van functiecombinatie landbouw, natuur en wonen in de gemeentelijke Omgevingsvisie, het vaststellen van regels en randvoorwaarden in het Omgevingsplan, of door het maken van een beleidskader. Daarin kan aandacht geschonken worden aan de volgende aspecten:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Locatiecriteria. Waar is deze ontwikkeling passend, en waar niet? | • Doelgroep |
| • Landschappelijke kwaliteit | • Biodiversiteit en duurzaamheid |
| • Wonen in het buitengebied; voorwaarden | • Aantallen |
| • Bewonersparticipatie | • Termijnen |
| | • Waarborgen agrarische functies |

Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om proactief beleid te voeren ten aanzien van functiecombinatie in het landelijk gebied. Deze inzet is erop gericht om via een combinatie van functies zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te realiseren. Afhankelijk van de specifieke context en locatie kunnen dit waarden zijn op het gebied van natuur, biodiversiteit, versterking landbouw, wonen of recreatie. Hierbij kunnen gemeenten onderzoeken of zij zelf een actieve rol kunnen spelen om de realisatie van projecten te versnellen. Dat kan bijvoorbeeld via het doorlichten van gemeentelijke grondposities en de daarbij behorende pachtcontracten. Het kan ook via keukentafelgesprekken met betrokken boeren/landeigenaren om te verkennen of er belangstelling is voor deze vorm van functiecombinatie. Dit is met name interessant in overgangsgebieden. Ook kan de gemeente expliciet zoekgebieden aanwijzen met randvoorwaarden waaronder deze vorm van functiecombinatie mogelijk is.

Gemeenten kunnen ook kiezen voor een meer afwachterende en reactieve houding en vervolgens reageren op initiatieven van boeren, landeigenaren of andere initiatiefnemers. In deze situatie zal de gemeente telkens ad hoc haar positie bepalen ten opzichte van een ingediend plan. Het nadeel hierbij is dat meer capaciteit benodigd is om initiatieven te behandelen.

Verdieping hierop is te lezen in het **Stappenplan Nieuwe natuur & klein wonen voor gemeenten**.



Bedenk bij ieder obstakel: “Wat kan er wél?”

Een NNKW-initiatief realiseren is niet gemakkelijk. Er zijn veel verschillende stakeholders die in meer of mindere mate moeten instemmen met het plan. Voor overheden is functiecombinatie in het landelijk gebied vaak onontgonnen terrein. Dit kan voor (onvoorziene) obstakels zorgen op weg naar realisatie. Om Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven te realiseren is een can-do-mentaliteit vereist waarbij continu in het achterhoofd moet worden gehouden wat het doel is: het creëren van een leefbaar landelijk gebied voor boeren en burgers.



Handel in lijn met de doelen, normen en opgaven die jouw gemeente of provincie nastreeft in het landelijk gebied

Voor het landelijk gebied zijn op verschillende overheidsniveaus doelen, normen en opgaven opgesteld. Deze dienen leidend te zijn bij het (her)bestemmen van grond. De keuze voor financieel aantrekkelijke teelten zoals lelies kan verleidelijk zijn voor grondeigenaren, maar zou alleen mogelijk moeten zijn wanneer dit invulling geeft aan de doelen, normen en opgaven van de overheden. Een vergelijking van de impact van een NNKW-initiatief met de mogelijke alternatieven, op de opgestelde doelen, normen en opgaven is daarbij cruciaal. Dergelijke impactanalyses geven bestuurders de munitie om de juiste keuzes te maken met de doelen, normen en opgaven in het landelijk gebied.



Borg landschappelijke kwaliteit

Landschappelijke kwaliteit kan het best geborgd worden door voorwaarden hiervoor op te nemen in een Omgevingsvisie of omgevingsplan. Op deze manier is voor alle betrokkenen helder wat onder landschappelijke kwaliteit wordt verstaan en waar initiatieven aan dienen te voldoen. Het is eveneens verstandig om aan te sluiten bij de doelen van het Aanvalsplan Landschap. Dit plan is opgesteld door een brede coalitie van maatschappelijke organisaties, provincies, waterschappen, bedrijven en ministeries en zet in op 10% gebiedseigen groenblauwe dooradering van het landelijk gebied, bijvoorbeeld door de aanleg van landschapselementen (hagen, rietkragen, etc.). Het tonen van (visuele) voorbeelden en best practices helpt hierbij. Zo laat de handreiking **Handreiking Groenblauwe dooradering** zien welke combinaties van landschapselementen passen bij welke landschapstypen. Ook kan een lokale samenwerking met bewoners en ontwerpers helpen bij het beoordelen van de landschappelijke kwaliteit van initiatieven. Op deze manier wordt landschappelijke kwaliteit en legitimiteit geborgd en verrommeling voorkomen.



Organiseer schaarse RO-capaciteit slim

Er is sprake van schaarste van ambtenaren die kennis en kunde van het vakgebied Ruimtelijke Ordening. Hierdoor is er bij veel gemeenten en provincies te weinig Ruimtelijke Ordeningscapaciteit (RO-capaciteit). Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven hebben deze RO-capaciteit juist hard nodig. Door slim te organiseren, ontstaan meer mogelijkheden. Door bijvoorbeeld beleidskaders helder en veelomvattend neer te zetten, zal minder RO-capaciteit nodig zijn voor het beoordelen van individuele initiatieven. Denk ook bijvoorbeeld aan het opzoeken en inzetten van gemeentelijke en provinciale netwerken rondom natuurinclusiviteit, die veel kennis en expertise kunnen bieden. Daarnaast kunnen lokale samenwerkingen met bijvoorbeeld architectuurcentra of ontwerp bureaus de druk op RO-capaciteit verlagen. Tenslotte biedt investeren in kennis over planologische regelgeving en mogelijkheden voor woningsplitsing een kans om de workload van RO-medewerkers op de (middel)lange termijn te verminderen.

III. Concrete initiatieven

In de kern hebben initiatieven één ding met elkaar gemeen: het creëren van nieuwe natuur in combinatie met kleine woningen

In Nederland zijn verschillende Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven gestart. Daar waar de één een initiatief is gestart om zijn of haar dromen om een nieuw bestaan te realiseren, vindt de ander het juist belangrijk om bij te dragen aan de vergroening van Nederland.



De initiatieven bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling. Sommigen zijn al (deels) gerealiseerd, waar anderen nog in de ontwerpfase zitten. In 2023 is de Catalogus van initiatiefnemers opgesteld en in de tweede helft van 2025 zal een nieuwe versie van de catalogus online verschijnen op deze website. We lichten een aantal initiatieven uit.

Figuur 29 - Aanplant van nieuwe natuur bij initiatief Tiny Village Alteklein op Goeree-Overflakkee (beeld: Tiny Village Alteklein)

11. Peel Natuurdorpen

Peel Natuurdorpen heeft als missie om in 2030 3.500 ha nieuwe natuur met daarin 10.000 kleine woningen te realiseren. Het initiatief draait om landschapslandbouw: klein wonen in nieuwe natuur op boerenland. Voor Peel Natuurdorpen is het agrarische landschap het vertrekpunt en het woningvraagstuk is daarin integraal meegenomen. Dit initiatief laat zien welke waarde een boer kan toevoegen als beheerder van woonbossen en vernieuwer van het landschap.

Landschapslandbouw is een unieke combinatie van klein en fijn wonen in kleine woningen in nieuwe natuur op landbouwgrond in de Peel. Dat is een gebied van circa 100.000 hectare dat deels in Noordoost-Brabant en deels in Limburg ligt. Boeren, als grootste grondeigenaren, spelen hierin een belangrijke rol in het realiseren van meer natuur. Binnen de visie van Peel Natuurdorpen leggen boeren nieuwe natuur aan op landbouwgrond. Het landschap is halfopen met onregelmatige percelen in de vorm van een coulissenlandschap. Een afwisseling van bossen, heggen, houtwallen, waterpartijen en kruidenrijk grasland met daarin verplicht koeien, als onderdeel van het cultuurlandschap. Melkkoeien zijn essentieel voor het behoud van het eeuwenoude landschap. Zonder een duurzaam en economisch aantrekkelijk alternatief voor boeren dreigt de melkveehouderij te verdwijnen. Dit zou niet alleen leiden tot een verlies van een belangrijk onderdeel van het cultuurhistorisch landschap, maar ook ruimte geven aan intensieve teelten zoals lelies, gazongras en grootschalige tuinbouw. Deze ontwikkeling versterkt bovendien de al bestaande trend van schaalvergroting in de landbouw, wat het landschap verder onder druk zet.

In deze nieuwe natuur worden kleine woningen gebouwd, verscholen tussen de bomen. Het landschap vormt daarmee het nieuwe verdienmodel voor de boeren. Dit is niet alleen uniek in Nederland, maar ook ver daarbuiten. Deze unieke combinatie van natuur, landbouw en wonen in kleine woningen vormt de basis voor het behoud van ons levend erfgoed. Hiermee kunnen boeren, hun koeien en het landschap duurzaam worden behouden, in volledige harmonie met de natuur. Zonder 'wonen' is veel nieuwe natuur op landbouwgrond nagenoeg niet mogelijk.

Status: Pilotproject is goedgekeurd*

* Pilotproject is goedgekeurd door gemeente en Rijk en ligt momenteel ter discussie bij de provincie.



Locatie

Peel Natuurdorpen is een stichting die zich richt op inwoners van de Peel. Ze stimuleert boeren om een rendabel landschap te realiseren: landschapslandbouw. De Peel is een grotendeels afgegraven hoogveengebied op de grens van de Nederlandse provincies Noord-Brabant en Limburg. Momenteel loopt er een pilot op vier locaties in het noordelijk deel van de Brabantse Peel (Heihorst, gemeente Maashorst; Voskuilen, gemeente Boekel en Groespeel en Hanekamp, beide gemeente Land van Cuijk). De hoge veedichtheid in de Peel en de bijbehorende uitdagingen maken dat het steeds lastiger wordt voor boeren in de Peel om maatschappelijk verantwoord te ondernemen. Bovendien maakt de regelgeving vanuit de politiek de landbouw in dit gebied kwetsbaar.

Figuur 30 - Plaatsing van een kleine woning op locatie (beeld: Peel Natuurdorpen)

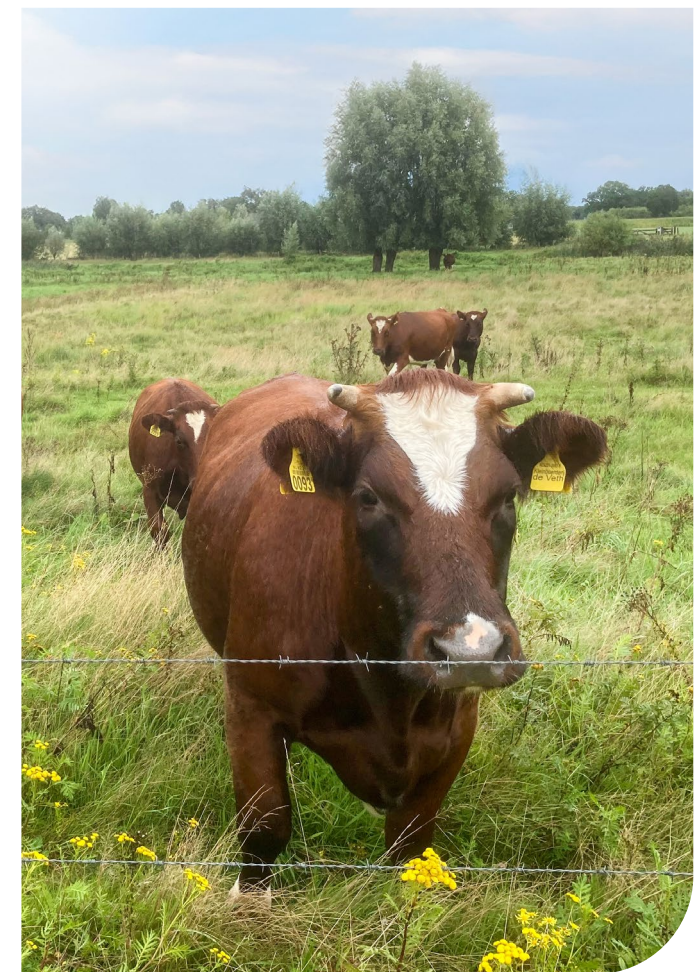


Behaalde successen

Op 18 juni 2024 heeft de gemeente Maashorst de ontwikkeling van inspiratielocatie Heihorst goedgekeurd, na 4 jaar overleg. Met de goedkeuring kunnen de initiatiefnemers de benodigde vergunningen aanvragen, een proces dat inmiddels is gestart. Het jaar 2025 markeert de start van de fysieke uitvoering van het project. Ondertussen hebben meer dan 60 boeren de praktijkleergang 'landschapslandbouw' gevolgd, waarin ze leren hoe ze natuur en landschap kunnen ontwikkelen en beheren. Momenteel volgen ruim 40 boeren een vervolgopleiding over rendabel landschap, bedrijfsopvolging en persoonlijke ontwikkeling. Deze opleidingen bieden waardevolle kennis en ondersteunen de boeren in hun ontwikkeling.

Belemmeringen

De initiatiefnemers van Peel Natuurdorpen ervaren dat wet- en regelgeving een belemmering vormt om vergunningen rond te krijgen voor wonen op landbouwgrond. Ook zogenaamde geurcontouren kunnen voor beperkingen zorgen. Daarnaast merken de initiatiefnemers in gesprek met boeren dat zij een voorkeur hebben voor een 'eeuwigdurend' contract waarbij er alleen nieuwe natuur aangelegd kan worden als de wooncomponent permanent is. De onzekerheid over de mogelijkheid van permanente bewoning vormt hierdoor een belemmering om afspraken te maken.



Figuur 31 - Brandrode koeien in het Peelgebied (beeld: Peel Natuurdorpen)

Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Er is geen koppeling aan bestaande erven.
Bebouwingsdichtheid	Er komen maximaal 3 kleine woningen per hectare nieuwe natuur, wat zorgt voor een laag aantal woningen per hectare.
Clusteringspatroon	Er is geen vast clusteringspatroon voor de verschillende locaties van Peel Natuurdorpen. De woningen worden geplaatst langs de bosrand of op/aan het boerenerf. Op de locaties die nu aangewezen zijn als inspiratielocatie zijn de woningen lineair of in een halve cirkelopstelling geplaatst.
Bebouwingstypologie	De woningen worden solitair geplaatst.
Natuurtype	Het project omvat bossen, heggen, houtwallen, waterpartijen en kruidenrijk grasland.
Agrarisch landgebruik	Het landgebruik is extensief, waarbij agrariërs extensiveren op een natuurlijke en ongedwongen manier. Elke deelnemer, ook akkerbouwers, legt tussen de 30% en 70% kruidenrijk grasland aan. Het kruidenrijke gras wordt begraaasd door koeien van de aanwezige veehouders in het gebied. Het getransformeerde akkerland zorgt voor meer grasland voor de koeien en verlaagt de veedichtheid.
Landschappelijke inpassing	De woningen worden langs de bosrand geplaatst en volgen daarmee de landschapsstructuren. De woningen gaan op een natuurlijke manier op in de omgeving.
Schaal van project	Peel Natuurdorpen heeft als missie om in 2030 3.500 ha nieuwe natuur met daarin 10.000 kleine woningen te realiseren. De gemeente Maashorst heeft nu een positief besluit genomen ten aanzien van een inspiratielocatie.
Tijdelijkheid woningen	De kleine woningen zullen permanent worden bewoond.
Nutsvoorzieningen	De kleine woningen maken bij voorkeur gebruik van bestaande nutsvoorzieningen als deze binnen bereik zijn. Als dit niet mogelijk is, worden ze off-grid geplaatst. Door de kleine woningen strategisch te positioneren en te clusteren, kan in veel gevallen gebruikgemaakt worden van bestaande nutsvoorzieningen. Bij de keuzes is een zo laag mogelijke ecologische footprint leidend.
Gemeenschappelijke voorzieningen	De mate van gemeenschappelijke voorzieningen is laag. De bewoners zijn aangewezen op hun eigen woning en buitenruimte. Er wordt gebruik gemaakt van de algemene voorzieningen in de dichtstbijzijnde, bestaande dorpskernen. Dit draagt tevens bij aan het behoud van de voorzieningen in bestaande dorpen.
Mobiliteit en ontsluiting	Er zullen huisgebonden parkeerplaatsen worden gecreëerd. Er worden ook collectieve parkeerplekken aangelegd, indien mogelijk.
Toegankelijkheid	De mate van toegankelijkheid is laag. De percelen en de woningen zijn privé.
Afstand tot bebouwde kom	De bebouwde kom is zo veel mogelijk nabij. Op de inspiratielocatie bevinden de woningen zich op circa 1 kilometer afstand van de bebouwde kom.

Tabel 64 - Inrichtingsvariabelen van Peel Natuurdorpen

Na

Hier wordt een voor- en een na-situatie getoond van het initiatief Peel Natuurdorpen. In de voorgaande situatie wordt een monotoon landschap met lelievelden en bestrijdingsmiddelen getoond. In de na-situatie ontstaat een levendig natuurlandschap waarbij de kleine woningen geclusterd, verscholen in de bosrand staan.

Voor

Figuur 32 - [Rechts] Sfeerimpressie van Peel Natuurdorpen: voorgaande situatie van monotone velden met lelieteelt. (beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers)

Figuur 33 - Sfeerimpressie van Peel Natuurdorpen: na-situatie met nieuwe natuur en kleine woningen, verscholen in de bossen. (beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers)





Klein wonen in het agrarisch gebied, verscholen in de (jonge) bossen en naast meanderende beken en houtwallen, waar de oorspronkelijke natuur- en cultuurwaarden van het gebied weer ruimte krijgen om terug te komen.

Figuur 34 - Sfeerimpressie van Peel Natuurdorpen
(beeld: K. Hartholt, De Natuurverdubbelers)

12. LiberTerra

LiberTerra zet gebiedsontwikkeling in om maatschappelijke uitdagingen als woningnood en verduurzaming te koppelen. Bewoners kunnen in de gemeenschap de eigen ecologische woonambities realiseren, en zich tegelijkertijd inzetten voor regionale uitdagingen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid.



Locatie

Gelegen in natuurgebied
Geestmerambacht in Koedijk is er een
wooncommunity opgericht die zich inzet
voor duurzaam wonen en leven.

Op dit terrein staan tien verplaatsbare huizen, geproduceerd met hergebruikte en ecologische materialen. "Afvalstromen" als grijs water en GFT worden hergebruikt om kringlopen te verkleinen of te sluiten. Energie wordt voor een deel duurzaam opgewekt. De toekomstige tuin produceert een deel van de levensmiddelen en diensten worden collectief ingekocht.

Middels rondleidingen langs de huisjes en met workshops in het kenniscentrum delen wij graag onze ervaringen met u. Lees op www.liberterra.eu over de rondleidingen, workshops en verhuurmogelijkheden, of scan de onderstaande Qr-code:



Verbrande gevel ☺
Verduurzaamde gevelbekleding gebaseerd op de japanse houtbewerkingstechniek shou shugi ban.

Glasverwarming ⚡
Om ruimte te besparen is de verwarming in dit huis in de ramen verwerkt.

Eigen gas ⚡
Op gas koken zonder gasaansluiting? Dit huis pioniert met het produceren van biogas op basis van gft-afval en organische stof uit het oomposttoilet.

Moestuinen ♻️
In onze moestuin wordt op natuurinclusieve en regeneratieve wijze eenjarige en meerjarige gewassen verbouwd. Het verbeteren van de kwaliteit van de bodemstructuur, de biodiversiteit en de smaakbeleving staan hierin centraal.

Kenniscentrum ☺
In het kenniscentrum organiseren wij workshops over onder andere biobased bouwen en WEconomy. Naast deze activiteiten is dit kenniscentrum te huur voor vergaderingen en evenementen.

Zonnewarmte ⚡
Dit huis wordt op zonnige dagen verwarmd door de zon. 's Winters schijnt de zon op de grote glazen pui in het zuiden. 's Zomers staat de zon hoog en wordt deze door de overkapping uit het huis gehouden.

Zacht hardhout ☺
Zowel de gevelbekleding als de kozijnen zijn gemaakt van thermisch gemodificeerd hout. Zo kan een snelgroeiende, zachte houtsoort worden versterkt waardoor het de eigenschappen van tropisch hardhout krijgt.

Eetbare binnentuin ☺
Regenwater wordt opgevangen en gereguleerd met wadi's. Naast een zithoek vind je er een kruidenberg en verschillende fruitbomen en bessenstruiken.

Voedselbos De Groene Oase ☺
In 'De Groene Oase' kunnen bezoekers natuur op een bijzondere manier ervaren en er letterlijk die vruchten van plukken. In het noordelijk deel realiseren zij een voedselbos met een paddenpoel en in het zuidelijk deel een fruitbomenweide met ecologische oeverzone.

Kasverwarming ⚡
Een kas voor je huis is niet alleen handig voor opslag en het opkweken van plantjes. Je kunt er ook je huis mee verwarmen!

Eigen energie ⚡
Dit huis draait volledig op eigen kracht. Een flink pakket zonnepanelen en batterijen voorzien het huis van energie.

Hergebruik ☺
Tweedehands ramen en kozijnen, maar ook het hergebruik van eigen meststoffen maken de voetafdruk passend aan het formaat van dit huis!

Tiny torentje ⚡
Een tiny house met een torentje vraagt minder grondoppervlakte en geeft een nieuwe dimensie aan je uitzicht. Slapen kan boven of beneden, al naar gelang de warmte van het seizoen.

Waterzuiveringssysteem ☺
De regen op het dak wordt na een filterbehandeling gebruikt om mee te douchen en af te wassen. Het toilet doorspoelen hoeft niet, want er wordt gebruikt gemaakt van een oomposttoilet!

Composthoop ☺
Hier verwerken we de resten van ons voedsel en het tuinafval om de kringloop van onze voedselvoorziening zo klein mogelijk te houden.

Behaalde successen

Het project heeft verschillende successen behaald, waarbij het groene karakter naadloos aansluit bij de omliggende natuur. Het perceel heeft een ingrijpende transformatie ondergaan: de woning en de oude stallen van de veehouderij zijn verwijderd en vervangen door biobased woningen en groen, wat heeft bijgedragen aan het verbeteren van de biodiversiteit. Door de introductie van inheemse plantensoorten is er veel variatie ontstaan, wat ook heeft geleid tot de komst van verschillende insecten en andere dieren. Het project combineert natuur met technologie, bijvoorbeeld door de installatie van een smarthub met zonnepanelen, wat de duurzaamheid versterkt. De software voor de smarthub is door bewoners van het initiatief ontwikkeld.

Belemmeringen

Het leven in een gemeenschap kent naast veel positieve aspecten ook uitdagingen, die soms onderschat worden. Het vraagt om flexibiliteit, duidelijke onderlinge communicatie en compromissen om deze uitdagingen te overwinnen en een balans te vinden tussen persoonlijke vrijheid en gezamenlijke afspraken.

Status: Gerealiseerd

Figuur 35 - Planschets van initiatief LiberTerra (beeld: LiberTerra)

Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	De oorspronkelijke boerderij is afgebroken en vervangen door de woningen. Er is dus een erf aanwezig dat gekoppeld is met het project.
Bebouwingsdichtheid	Het totale projectgebied is 7 hectare, waarvan 6 hectare is ingericht als openbaar en educatief voedselbos. Direct daarnaast ligt LiberTerra op ongeveer een hectare met 10 verplaatsbare woningen, waardoor de bebouwingsdichtheid als laag kan worden geclassificeerd. Deze woningen liggen tussen de gemeenschappelijke tuin, moestuin en aan de rand van het natuurgebied Geestmerambacht.
Clusteringspatroon	De woningen staan in een cirkelopstelling.
Bebouwingstypologie	De woningen zijn solitair geplaatst en verplaatsbaar. De basis van de woningen is houtskeletbouw, op schroefpalen.
Natuurtype	Het perceel is aangesloten op het naastgelegen voedselbos en recreatiegebied Geestmerambacht. Het voedselbos wordt ook gebruikt voor educatie en recreatie. Op het perceel waar de woningen staan, is alles volgens permacultuurprincipes (zorg voor de aarde, zorg voor de mens en eerlijk delen) ingericht en zo veel mogelijk eetbaar landschap aangebracht voor mens en dier.
Agrarisch landgebruik	Door de aanwezigheid van het voedselbos kan het agrarisch landgebruik worden beschreven als agroforestry. Hoewel het voedselbos ook voor andere doeleinden wordt ingezet, zoals educatie en recreatie, blijft het een vorm van duurzaam landgebruik. Er is ook een moestuin op het perceel, waar de bewoners uit kunnen eten.
Landschappelijke inpassing	LiberTerra volgt de schaal- en kavelindeling van de kavel, door de kleine woningen te plaatsen op een voormalig boerenerf.
Schaal van project	De schaal van het project is middelgroot.
Tijdelijkheid woningen	Het project had aanvankelijk een looptijd van 5 jaar; die is verlengd tot 10 jaar. Omdat de intentie permanente bewoning is, wordt het als tijdelijk (functioneel) geclassificeerd. Er wordt gesproken om vanaf 2030 over te gaan op erfpacht voor een periode van 30 jaar.
Nutsvoorzieningen	De woningen zijn gedeeltelijk off-grid. Wegens gemeentelijke wetgeving zijn deze allemaal aangesloten op elektra, riolering en water. Veelal zijn ze voorzien van composttoiletten (met gezamenlijk wormenhotel) en zonnepanelen gekoppeld aan de buurtbatterij (die ook de boilers van de huizen verwarmt).
Gemeenschappelijke voorzieningen	De mate van gemeenschappelijke voorzieningen is hoog. De bewoners vormen samen een actieve community, waarin iedereen iets bijdraagt aan de gemeenschap. Er is een collectieve moestuin, voedselbos en pluktuin. Daarnaast is er een gezamenlijk gebouw (kenniscentrum Natuurlijk Bouwen en WEconomy) dat ook beschikbaar wordt gesteld voor vergaderingen en bijeenkomsten op basis van het “pay as you like”-principe. Op deze manier kunnen (vrijwillige) organisaties gebruikmaken van de faciliteiten, waardoor LiberTerra een positieve bijdrage levert aan de bredere (lokale) samenleving.
Mobiliteit en ontsluiting	Bewoners beschikken over een eigen parkeerplaats en er is een collectieve parkeerplaats voor bezoekers.
Toegankelijkheid	De mate van toegankelijkheid is gemiddeld. Het gedeelte van het terrein waar de woningen staan is toegankelijk op specifieke open dagen, die regelmatig worden georganiseerd. Het voedselbos is altijd voor iedereen toegankelijk.
Afstand tot bebouwde kom	De bebouwde kom is op enkele kilometers afstand.

Tabel 65 - Inrichtingsvariabelen van LiberTerra



Figuur 36 - Bewoners van de woongemeenschap in overleg (beeld: LiberTerra)



Figuur 37 - Bewoners planten gezamenlijk nieuwe natuur aan (beeld: LiberTerra)

Bezoek www.geestmerambacht.liberterra.eu voor meer informatie over dit initiatief!

13. Landdrift

Landdrift is een plek waar nieuwe natuur, kleinschalige voedselproductie en gemeenschappelijk wonen samenkomen in een vernieuwend en veelzijdig concept voor meervoudig landgebruik. Het richt zich op drie kernprincipes: het herstel van de bodemgezondheid, het versterken van natuurlijke ecosystemen en het bevorderen van welzijn en verbondenheid met de natuur.

Een gezonde bodem vormt de basis voor een veerkrachtig ecosysteem waarin plant, dier en mens kunnen floreren. Door natuurlijke processen te herstellen, ontstaat ruimte voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en een rijker, dynamisch landschap. Tegelijkertijd is er plek voor kleinschalige voedselproductie in de vorm van regeneratieve landbouw, die de bodem voedt en opbouwt. Het samen wonen, werken en leven in verbondenheid met het land en de seizoenen creëert een leefomgeving die bijdraagt aan gezondheid, zingeving en gemeenschapsvorming. Een uniek en essentieel onderdeel van de Landdrift-visie is het principe van tijdelijk wonen.

De bewoners vestigen zich voor een periode van tien jaar op een locatie. In die tijd bouwen zij aan de plek, herstellen het landschap, versterken de gemeenschap en dragen bij aan een lokale, regeneratieve economie. Na deze periode trekken zij bewust verder naar een volgende locatie, om ook daar nieuwe waarde toe te voegen. Zo ontstaat een circulair systeem waarin kennis, ervaring en sociale cohesie zich verspreiden door het land. Deze beweging maakt Landdrift niet alleen schaalbaar, maar ook veerkrachtig: iedere nieuwe plek bouwt voort op de lessen van de vorige locatie, terwijl de achtergelaten gebieden blijvend profiteren van de opgebouwde ecologische en sociale meerwaarde.



Locatie

Stichting Landdrift heeft een concept voor gecombineerd landgebruik ontwikkeld dat schaalbaar is en op meerdere locaties in Nederland kan worden toegepast. Momenteel worden in twee gemeenten in Noordoost-Brabant – Laarbeek en Maashorst – concrete casussen uitgewerkt. Daarnaast is Stichting Landdrift in gesprek met vier andere Brabantse gemeenten om ook daar een Landdrift-locatie te realiseren.

Behaalde successen

In 2023 heeft de gemeente Laarbeek de ontwikkeling van een Landdrift-locatie binnen haar grenzen goedgekeurd. Met deze goedkeuring op zak zijn de gesprekken met de provincie Noord-Brabant gestart. In datzelfde jaar is ook Stichting Landdrift opgericht - een mijlpaal waarmee Landdrift is uitgegroeid van een lokaal burgerinitiatief tot een organisatie met een toegewijd team. Deze oprichting markeert niet alleen een belangrijke stap in de professionalisering van zowel het concept als de organisatie, maar vormt ook een cruciale ontwikkeling om bredere betrokkenheid van overheden, investeerders en andere belanghebbenden te realiseren. Daarnaast is het Stichting Landdrift gelukt om een eerste investering voor de aankoop van grond aan te trekken - een mijlpaal die aantoont dat er draagvlak is voor nieuwe vormen van landgebruik, waarin natuur, landbouw en tijdelijk wonen in harmonie samenkomen. Dankzij deze investering is de realisatie van de eerste Landdrift-locatie weer een stap dichterbij gekomen.

Belemmeringen

Stichting Landdrift merkt dat overheden meervoudig ruimtegebruik vaak als complex en uitdagend ervaren. Dit bemoeilijkt het verkrijgen van medewerking van zowel gemeenten als provincies, wat de start van de eerste Landdrift-locatie vertraagt. Daarnaast ontbreekt het vernieuwende initiatieven zoals Landdrift aan een belangenvertegenwoordiging, waardoor hun positie verder wordt verzwakt. Als nieuwe speler met een vernieuwend idee op de grondmarkt wordt Landdrift bovendien regelmatig gezien als een potentiële concurrent van bestaande grondeigenaren en -gebruikers, wat de gesprekken in het buitengebied extra uitdagend maakt.

Status: Eerste locatie goedgekeurd door gemeente

Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Bij voorkeur wordt het Landdrift-concept gerealiseerd op landbouwgrond zonder directe verbinding met een bestaand erf.
Bebouwingsdichtheid	De bebouwingsdichtheid binnen het Landdrift-concept is laag. Landdrift streeft naar ongeveer 15 kleine woningen op een perceelgrootte van 10 hectare.
Clusteringspatroon	De woningen worden gegroepeerd in een woongebied op het perceel. Het clusterpatroon wordt afgestemd op de bestaande structuur en kenmerken van het perceel.
Bebouwingstypologie	De woningen worden solitair geplaatst.
Natuurtype	Het type natuur wordt bepaald door het aanwezige natuurlijke systeem en de omliggende natuur. De nieuw te creëren natuur is gebaseerd op de principes van verwildering.
Agrarisch landgebruik	Het landgebruik is kleinschalig en extensief, gebaseerd op de principes van regeneratieve landbouw.
Landschappelijke inpassing	De manier waarop het project in het landschap wordt ingepast, wordt afgestemd op de aanwezige natuurlijke systeem en de omliggende natuur.
Schaal van project	De percelen waar een Landdrift-project zal plaatsvinden hebben een middelgrote schaal. Het Landdrift-concept heeft echter een groot potentieel vanwege de toepasbaarheid op meerdere locaties.
Tijdelijkheid woningen	De kleine woningen worden tijdelijk bewoond voor een maximale periode van 10 jaar. Deze tijdelijkheid is een integraal onderdeel van de visie van Landdrift en is juridisch geborgd.
Nutsvoorzieningen	De kleine woningen worden ontworpen als zelfstandige, off-grid woningen. Voor sommige voorzieningen, zoals drinkwater en elektriciteit, kan het wenselijk zijn om een gedeeld systeem te realiseren.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Binnen het woongebied is een collectieve ruimte voorzien voor gezamenlijke faciliteiten, zoals een werkplaats, eventruimte en opslag van gereedschappen. De mate van gemeenschappelijke voorzieningen is gemiddeld.
Mobiliteit en ontsluiting	Parkeren op Landdrift is collectief georganiseerd, goed bereikbaar en uit het zicht van de kleine woningen.
Toegankelijkheid	Omdat op een Landdrift-perceel veel ruimte is voor biodiversiteit, is niet alle natuur toegankelijk. De mate van toegankelijkheid is gemiddeld.
Afstand tot bebouwde kom	Landdrift zoekt actief naar percelen in de nabijheid van bestaande gemeenschappen en kleine kernen, zodat het concept kan bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied.

Tabel 66 - Inrichtingsvariabelen van Landdrift



Figuur 39 - Wonen in het groen (beeld: Landdrift)

Bezoek www.landdrift.nl voor meer informatie over dit initiatief!

14. Tiny Village Alteklein

Tiny Village Alteklein is een initiatief van Cornelis en Carolien Mosselman, van BI-JOVIRA. In de gemeenschap van Tiny Village Alteklein wordt een diepe verbondenheid gekoesterd met kernwaarden, geïnspireerd door de christelijke geloofsovertuigingen en de wens om in harmonie met de omgeving te leven. De gemeenschap is gebouwd op drie fundamenteën: Verbinders, Rentmeesters, en Bouwers, die samen de visie en identiteit vormen. Als Verbinder wordt er gestreefd naar verbinding met Jezus. Als Rentmeester wordt de ecologische voetafdruk geminimaliseerd door een eenvoudige en duurzame levensstijl. Als Bouwer wordt actief bijgedragen aan de ontwikkeling van een regeneratief biologisch akkerbouwbedrijf.



Locatie

Tiny Village Alteklein is in 2024 begonnen met de pilotfase en bevindt zich op biologisch en regeneratief landbouwbedrijf BI-JOVIRA, gelegen aan de Altekleinsedijk in Ooltgensplaat.



Status: Deels gerealiseerd, in ontwikkeling

Behaalde successen

De eerste bewoners hebben hun intrek op het perceel genomen en wonen in hun kleine woningen. Met een volledige oplevering gepland in 2025 zullen alle toekomstige bewoners zich dan op het perceel vestigen en deel uitmaken van de community. De gemeente heeft zich welwillend opgesteld, wat heeft bijgedragen aan een soepele voortgang van het project.

Belemmeringen

Het idee voor het project is 5 jaar geleden ontstaan. Na een periode van overweging heeft de gemeente in 2022 besloten om ruimte te bieden aan dit innovatieve project. De grootste uitdaging voor dit project was het navigeren in de wereld van vergunningen.

Figuur 40 - Kleine woning in de Zeeuwse polder (beeld: Tiny Village Alteklein)

Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Er is een erf aanwezig, maar er is geen koppeling. Het is echter mogelijk dat deze in de toekomst tot stand komt. Initiatiefnemers Cornelis en Carolien wonen zelf op het erf en zijn nauw betrokken bij de community.
Bebouwingsdichtheid	Op het terrein van 3,5 hectare worden 10 woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn verspreid over een oppervlakte van 1,2 hectare en zorgen voor een lage bebouwingsdichtheid.
Clusteringspatroon	De kleine woningen zijn aan beide zijden van een weg geplaatst, waardoor het clusteringspatroon kan worden omschreven als lineair. De woningen staan echter niet strak in lijn, waardoor er een speels en gevarieerd beeld ontstaat.
Bebouwingstypologie	De woningen worden solitair geplaatst.
Natuurtype	De kleine woningen liggen direct naast een voedselbos van 2,3 hectare, omringd door groenafscheidingsen die zowel privacy bieden als zorgen voor een natuurlijke integratie in het landschap. Het gebied combineert verschillende natuurtypes, met een afwisseling van bos en grasland.
Agrarisch landgebruik	Het landgebruik kan door het voedselbos als agroforestry worden omschreven. Daarnaast vindt er ook akkerbouw plaats op het bijbehorende akkerbouwbedrijf.
Landschappelijke inpassing	De kleine woningen bevinden zich op een perceel naast het erf en volgt daarmee de schaal- of kavelindeling.
Schaal van project	Het project is in totaal 3,5 hectare en daarmee kleinschalig.
Tijdelijkheid woningen	Het project biedt tijdelijke bewoning voor een periode van 10 jaar, waarin de pilot functioneel is. Gedurende de pilotperiode van 10 jaar zal gezamenlijk geëvalueerd worden hoe het project vordert, met de hoop op een permanente integratie door herziening van het bestemmingsplan.
Nutsvoorzieningen	De kleine woningen zijn ontworpen als off-grid woningen, maar beschikken over een backupaansluiting op het stroom- en waternetwerk voor noodgevallen. De bewoners maken gebruik van composttoiletten. Het grijze en gele water wordt afgevoerd naar het riool via een centrale put.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Het project heeft een sterke focus op communityvorming en daarmee een hoge mate van gemeenschappelijke voorzieningen. Er wordt een ontvangstruimte op het perceel gebouwd die bewoners kunnen gebruiken om samen te komen en voor educatie. Het project is een schakel tussen de boer en maatschappij.
Mobiliteit en ontsluiting	Er komt een collectieve parkeerplaats.
Toegankelijkheid	Het terrein is op dit moment alleen toegankelijk voor bewoners, waardoor de mate van toegankelijkheid laag is. Zodra het voedselbos is aangelegd, krijgen bezoekers de kans om op bepaalde dagen mee te helpen. Het project werkt stap voor stap toe naar een grotere betrokkenheid.
Afstand tot bebouwde kom	De bebouwde kom is op afstand.

Tabel 67 - Inrichtingsvariabelen van Tiny Village Alteklein



Bezoek www.tinyalteklein.nl voor meer informatie over dit initiatief!

Figuur 41 - Bewoners helpen met de aanleg van nieuwe natuur, Figuur 42 - Overzicht van de wooncommunity in Goeree-Overflakkee, Figuur 43 - Bewoners werken samen aan de aanleg van landschapselementen in de polder (beelden: Tiny Village Alteklein)

15. Klein Groenrijk

Klein Groenrijk is een plek waar kleiner, gemeenschappelijk en met hart voor de natuur wordt gewoond. Het project bestaat uit vijf duurzame, kleine woningen, elk met een stukje eigen tuin en een groot gemeenschappelijk terrein. Op dit terrein worden de principes van permacultuur toegepast, net als in het naastgelegen voedselbos. De komende tien jaar ontstaat hier, samen met iedereen die wil bijdragen, een heerlijke en prachtige plek om te genieten en te ont-moeten. Klein Groenrijk staat voor kwalitatief degelijke, duurzame en compacte woningen. Het is een plek waar mensen gelijkwaardig en in harmonie met elkaar én de natuur samenleven. Deze bewuste en duurzame manier van leven legt de nadruk op delen, verbondenheid en harmonie.



Status: Gerealiseerd

Figuur 44 - Luchtfoto van wooncommunity Klein Groenrijk in Cromvoirt (beeld: Klein Groenrijk)

Locatie

Klein Groenrijk is een ecologische community in Cromvoirt.



Figuur 45 - Bewoner van Klein Groenrijk tijdens een plantdag (beeld: Klein Groenrijk)



Behaalde successen

Alle bewoners wonen inmiddels op het terrein van Klein Groenrijk. Het terrein waar het voedselbos wordt gerealiseerd is van een andere eigenaar, die ook enthousiast is. De bewoners ervaren dat het project breed gewaardeerd wordt, waardoor het draagvlak in de omgeving ook groeit. Steeds meer mensen vinden het initiatief sympathiek en laten zich inspireren door de visie op duurzaam samenleven.

Belemmeringen

Het project kreeg in de beginfase niet direct enthousiasme van buurtbewoners, mede doordat Klein Groenrijk bij de eerste plannen de waarde van het terrein voor het dorp onderschatte. Toen de plannen daarop waren aangepast, bleef verouderde informatie rondzingen. Daarnaast zijn de plannen tijdens de ontwikkeling van het project veranderd. Het oorspronkelijke plan om de woningen off-grid te maken bleek niet haalbaar, onder andere doordat de gemeente geen toestemming gaf. Ook het idee om 12 huisjes te realiseren moest worden teruggebracht naar 5 woningen. Hoewel deze aanpassingen in eerste instantie beperkend leken, ontdekten de bewoners dat in deze situatie het aansluiten op nutsvoorzieningen toch duurzamer bleek te zijn. Een belangrijke uitdaging voor wonen in een community is het durven uitspreken van behoeften, zorgen of eventuele spanningen. Het vraagt om commitment van alle bewoners om open te communiceren en zaken bespreekbaar te maken, zodat de harmonie binnen de gemeenschap behouden blijft.

Inrichtingsvariabelen

Inrichtingsvariabelen	Toelichting
Koppeling aan bestaand erf	Er is geen koppeling met bestaande erven.
Bebouwingsdichtheid	De dichtheid is hoog. Er staan 5 woningen op 2.500 m2 (0,25 hectare)
Clusteringspatroon	De woningen zijn in een cirkelopstelling geplaatst. In het midden staat een houten bijgebouw.
Bebouwingstypologie	De woningen zijn solitair.
Natuurtype	Op 0,5 hectare wordt een voedselbos gecreëerd waarin 2.500 pioniersbomen van 15 verschillende soorten zijn aangeplant. Daarnaast wordt tussen de huizen ook veel eetbaar groen aangelegd. Het voornaamste natuurtype is bebost.
Agrarisch landgebruik	Het landgebruik kan als agroforestry worden omschreven door de aanleg van het voedselbos.
Landschappelijke inpassing	Het project is gerealiseerd met veel aandacht voor natuurlijke materialen, zodat het harmonieus in het landschap past. Daarnaast wordt er bij de aanplant van het voedselbos rekening gehouden met zichtlijnen naar de oude Vlaamse schuur, zodat deze mooi zichtbaar blijft voor de omgeving.
Schaal van project	Het project beslaat 0,75 hectare en wordt daarmee geclassificeerd als zeer klein.
Tijdelijkheid woningen	De woningen zijn tijdelijk (geborgd) voor een periode van 10 jaar. De afspraak is om de huizen na 10 jaar weer te verwijderen.
Nutsvoorzieningen	De woningen zijn on-grid. Ze delen één hoofdaansluiting voor de elektriciteit, waaraan ook de gezamenlijke zonnepanelen zijn gekoppeld.
Gemeenschappelijke voorzieningen	De bewoners van Klein Groenrijk vormen een actieve community die samen het terrein onderhouden en in het voedselbos werken. In de gezamenlijke ruimte worden veel spullen gedeeld, zoals de wasmachine en vriezer. De mate van gemeenschappelijke voorzieningen is hoog.
Mobiliteit en ontsluiting	Er is sprake van collectieve parkeerplaatsen.
Toegankelijkheid	De mate van toegankelijkheid is gemiddeld. Het voedselbos is openbaar toegankelijk, terwijl de tuinen tussen de woningen privé zijn.
Afstand tot bebouwde kom	Het projectgebied is aaneengesloten aan de bebouwde kom.

Tabel 64 - Inrichtingsvariabelen van Klein Groenrijk



Figuur 46 - Bewoners van Klein Groenrijk planten samen nieuwe natuur aan (beeld: Klein Groenrijk)

Bezoek www.kleingroenrijk.nl voor meer informatie over dit initiatief!

Bronnen

Handreiking ‘Overgangsgebieden in transitie’ (2024)
Ministerie van BZK, Mooi Nederland, <https://www.mooinederland.nu/app/uploads/2024/04/Handreiking-LN-Overgangsgebieden-in-transitie-240423-LQ.pdf>

Handreiking ‘Planologische concepten erftransformaties’ (2024)
Ministerie van LNV, Flo Legal, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/04/15/handreiking-planologische-concepten-erftransformaties>

Verkenning kleinschalig bouwen in het landelijk gebied van Noord-Brabant als instrument voor de financiering van maatschappelijke opgaven op de thema’s landbouw, landschap, biodiversiteit en water (2024)
Brabants Landschap, Carlo Braat

Stappenplan gemeenten (2024)
Testlab nieuwe natuur en klein wonen, https://www.testlab-nnkw.nl/wp-content/uploads/2024/04/Testlab-Stappenplan_Gemeenten-V2.pdf

Vormgeven aan interactie, Hoe overheid en maatschappelijke initiatiefnemers tot samenwerking komen bij leefomgevingsvraagstukken (2023)
NSOB, https://www.nsob.nl/sites/www.nsob.nl/files/2023-10/Schram%2C%20Kunseler%2C%20Nabielek%2C%20Schulz%20%26%20van%20Twist%20%282023%29%20-%20Vormgeven%20aan%20interactie_0.pdf

Beeldkwaliteitsplannen tiny houses en woningen op erven (2022)
Gemeente Dalfsen, <https://www.dalfsen.nl/tiny-house-schuurwoningen-en-kleine-woningen-ruimtelijke-kwaliteit>

Factsheet flexwonen (2023)
Platform 31, <https://www.platform31.nl/artikelen/factsheet-flexwonen/>

Beeld

- Cover

Figuur 1 - Sfeerimpressie van initiatief Peel Natuurdorpen (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 2

Figuur 2 – Sfeerimpressie van klein wonen bij de boer (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 12

Figuur 3 – Ontkiemend plantje nabij kleine woningen (LiberTerra)
- P. 14

Figuur 4 - Klein wonen in het vroege voorjaar (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 17

Figuur 5 - Kleine woning in Zeeland (Tiny Village Alteklein)
- P. 18

Figuur 6 - Jongvee in kruidenrijk grasland (Peel Natuurdorpen)
- P. 17

Figuur 7 - Natte akker in Noord-Brabant (Capdesign, via iStock)
- P. 22

Figuur 8 – Coulissenlandschap (GenRy, via iStock/Getty Images)
- P. 23

Figuur 9 – Kleine woning in aanbouw (LiberTerra)
- P. 24

Figuur 10 - Landbouwgrond in de polder (D. Jungle via Unsplash)
- P. 27

Figuur 11 - Heidegebied ‘De Posbank’ in Rheden (J. Laagland Winder via Unsplash)
- P. 29

Figuur 12 - Jonge aanplant (A.D. Worsham via Unsplash)
- P. 31

Figuur 13 - Een wooncommunity van kleine woningen omringd door nieuwe natuur (LiberTerra)
- P. 63

Figuur 14 - Nieuwe natuur op een voormalig agrarisch perceel (J. Soos via iStock)
- P. 64

Figuur 15 - De rosse metselbij, een cruciale soort voor het Nederlandse ecosysteem (R. Schneider via iStock)
- P. 66

Figuur 16 - Het lozen van afvalwater kan zorgen voor een verslechtering van de waterkwaliteit (R. Bosch via Unsplash)
- P. 68

Figuur 17 - Initiatiefnemer tijdens het bouwproces van een kleine woning (C. Brown via Unsplash)
- P. 70

Figuur 18 – Om gezonde natuur te behouden vindt natuurbeheer plaats (L. van Oort via Unsplash)
- P. 73

Figuur 19 - Community van kleine woningen in Koedijk, Noord-Holland (LiberTerra)
- P. 76

Figuur 20 - Transport van een verplaatsbare kleine woning (Peel Natuurdorpen)
- P. 82

Figuur 21 - Sfeerimpressie van kl. w. bij de boer - community: voor-situatie (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 83

Figuur 22 - Sfeerimpressie van kl. w. bij de boer - community: na-situatie (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 86

Figuur 23 - Sfeerimpressie van klein wonen bij de boer (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 134

Figuur 24 - Aankoop van percelen (R. Bosch via Unsplash)
- P. 135

Figuur 25 - Kleine woning aan de bosrand (Flo via Unsplash)
- P. 139

Figuur 26, 27 – Samen met ambtenaren en initiatiefnemers zijn inrichtingsconcepten tot stand gekomen (D. Groot, T. Meijer, De Natuurverdubbelaa
- P. 144

Figuur 28 - Woongemeenschap LiberTerra in Koedijk, Noord-Holland (LiberTerra)
- P. 146

Figuur 29 - Aanplant van nieuwe natuur bij initiatief Tiny Village Alteklein op Goeree-Overflakkee (Tiny Village Alteklein)
- P. 149

Figuur 30 - Plaatsing van een kleine woning op locatie (Peel Natuurdorpen)
- P. 151

Figuur 31 – Brandrode koeien in het Peelgebied (Peel Natuurdorpen)
- P. 151

Figuur 32 - Sfeerimpressie van Peel Natuurdorpen: voorgaande situatie van monotone velden met lelieteelt (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 153

Figuur 33 - Sfeerimpressie van Peel Natuurdorpen: na-situatie met nieuwe natuur en kleine woningen, verscholen in de bossen (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 153

Figuur 34 - Sfeerimpressie van Peel Natuurdorpen (K. Hartholt, De Natuurverdubbelaa
- P. 155

Figuur 35 - Planschets van initiatief LiberTerra (LiberTerra)
- P. 157

Figuur 36 - Bewoners van de woongemeenschap in overleg (LiberTerra)
- P. 158

Figuur 37 - Bewoners planten gezamenlijk nieuwe natuur aan (LiberTerra)
- P. 158

Figuur 38 - Tiny house aan de bosrand in Alkmaar (Marjolein in het klein)
- P. 161

Figuur 39 - Wonen in het groen (Landdrift)
- P. 162

Figuur 40 - Kleine woning in de Zeeuwse polder (Tiny Village Alteklein)
- P. 165

Figuur 41 - Bewoners helpen met de aanleg van nieuwe natuur (Tiny Village Alteklein)
- P. 166

Figuur 42 - Overzicht van de wooncommunity in Goeree-Overflakkee (Tiny Village Alteklein)
- P. 167

Figuur 43 - Bewoners werken samen aan de aanleg van landschapselementen in de polder (Tiny Village Alteklein)
- P. 166

Figuur 44 - Luchtfoto van wooncommunity Klein Groenrijk in Cromvoirt (Klein Groenrijk)
- P. 167

Figuur 45 - Bewoner van Klein Groenrijk tijdens een plantdag (Klein Groenrijk)
- P. 169

Figuur 46 - Bewoners van Klein Groenrijk planten samen nieuwe natuur aan (Klein Groenrijk)
- P. 175

Figuur 47 - Typisch agrarisch coulissenlandschap (Fotos1501gpr via iStock)

Colofon

Deze handreiking is op verzoek van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening opgesteld door De Natuurverdubbelers en Instituut Maatschappelijke Innovatie. Het ontwerp- en onderzoeksteam is aangevuld met specifieke expertise vanuit Field Design and Development, Copijn Landschapsarchitecten en Brabants Landschap. Daarnaast heeft een brede alliantie meegekeken bij de totstandkoming van deze handreiking.

Opdrachtgever



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Diana Balster en David van Zelm van Eldik

Ontwerp- en onderzoeksteam



De Natuurverdubbelers
Tom Meijer, Daan Groot, Kelly Hartholt, Boi de Moel en Myrthe Belder



Instituut Maatschappelijke Innovatie
Guido Enthoven

Met medewerking van:

FIELD

Field Design and Development
Bart Dankers en Marianne Mentink



Copijn Landschapsarchitecten
Sander Rombout



Brabants Landschap
Carlo Braat

Alliantie Nieuwe Natuur en Klein Wonen

Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening (VRO)
Ministerie van Landbouw, Visserij,
Voedselzekerheid en Natuur (LVVN)
Ministerie voor Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap (OCW)
Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed (RCE)
Gemeente Maashorst
Gemeente Goeree-Overflakkee
Initiatieven

Patricia Braaksma, Daan van Houten en Sanne Crum

*Peter Oei, Cierel Luckert, Pieter de Boer, Marika Bontebal, Thomas van
Hemert, Paul van der Eerden en Olga van Kalles
Ruud Verschuur*

*Edwin Raap
Gijs van Oorschot
Moniek Bakelaar
Tiny House Nederland (Marjolein Jonker), Peel Natuurdorpen
(Pierre Bos, Jan Ottens, en Annie Martens), Verte Natuurontwikkeling
(Wout Janssen), Landdrift (Sonja van Uden), LiberTerra (Mieke Elzenga)
en Tiny Village Alteklein (Cornelis Mosselman)
Niels Monster
Haedewych van Kampen*

Witteveen & Bos
Boerderijenfonds



Figuur 47 - Typisch agrarisch coulissenlandschap (beeld:Fotos1501gpr via iStock)

Bijlagen

Bijlage I Instrumenten en aanpak

Bijlage II Rekentool

Bijlage I

Instrumenten en aanpak

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	176
Hoofdstuk 1 - Beleid	178
1.1 Beleid Rijk	
1.2 Beleid provincies	
1.3 Beleid gemeenten	
Hoofdstuk 2 - Juridische aspecten	185
2.1 Juridisch instrumentarium	
2.2 Proces en routes functiecombinatie	
a. Scenario 1: omgevingsplanwijziging en OPA	
b. Scenario 2: Buitenplanse omgevingsvergunning	
2.3 Voorbeeldartikelen	
Hoofdstuk 3 - Financieel instrumentarium	196
3.1 Subsidies Rijk	
3.2 Subsidies provincie	
3.3 Subsidies vanuit meerdere subsidieverstrekkers	
3.4 Fiscale instrumenten en kostenverhaal	
Hoofdstuk 4 - Kennis en innovatie	202

Algemeen

In deze bijlage treft u instrumenten aan, die kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Elk instrument wordt kort toegelicht waarbij het doel van het instrument wordt benoemd, wie het instrument hanteert en voor wie het bedoeld is. We behandelen de volgende instrumenten:

- Juridische aspecten
- Beleid
- Financieel instrumentarium
- Kennis en innovatie
- De menselijke factor

We bouwen hierbij voort op de handreiking ‘Overgangsgebieden in transitie’ (Mooi Nederland, Ministerie van BZK, 2024), de handreiking ‘Planologische concepten erftransformaties’ (Ministerie van LNV/Flo Legal/ Field Design & Development, 2024), de Verkenning kleinschalig bouwen in het landelijk gebied van Noord-Brabant (Brabants Landschap, C. Braat, 2024) en het ‘Stappenplan gemeenten’ (Testlab nieuwe natuur en klein wonen, 2024).

In deze bijlage gebruiken we regelmatig het woord ‘functiecombinatie’. Het gaat hier om de combinatie van functies van landbouw, natuur en (kleinschalige) bewoning. In voorkomende gevallen kan het ook gaan om het combineren van twee functies: landbouw en natuur, landbouw en bewoning, of natuur en bewoning. Afhankelijk van de specifieke casus kan er ook sprake zijn van een combinatie met de functie recreatie. Omwille van de leesbaarheid volstaan we vaak met het begrip ‘functiecombinatie’.

Hoofdstuk 1 - Beleid

1.1 Beleid Rijk

Het Rijk heeft veel kaderstellend beleid, dat voor de gemeente van belang is bij het uitvoeren van erftransformaties. Vanuit het Rijk is het volgende beleid relevant:

- de Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- het programma NOVEX (NOVI);
- de Bossenstrategie;
- de Piekbelastersaanpak;
- Beleid om nieuwe economische activiteiten voor boeren en kansen voor nieuwe landbouw te stimuleren (zoals multifunctionele landbouw);
- Beleid voor klimaat- en natuurinclusief bouwen en/of ondernemen;
- Beleid over all-inclusive ontwikkelen en bouwen;
- Beleid over versneller van de woningbouwopgave;
- Beleid over teelt en gebruik van biobased materialen;
- Beleid over woonruimte voor (agrarische) arbeidsmigranten; en
- Klimaatbeleid zoals opslag van CO2 in hout (bos) of biobased bouwmaterialen en klimaatadaptieve gebiedsontwikkelingen.

Het voert te ver om het volledige Rijksbeleid in het bestek van deze bijlage kort te beschrijven. Hieronder volgen nog wel enkele zinnen over de NOVI en de bossenstrategie. De NOVI is de nationale omgevingsvisie van het Rijk. De omgevingsvisie bevat de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving. De NOVI beschrijft de uitdagingen waar Nederland voor staat en benoemt de nationale belangen. De visie beschrijft voor welke keuzes het Rijk staat en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. De drie afwegingsprincipes van de NOVI zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Zie in hoofdstuk 2.1 een nadere toelichting op deze principes. Daarmee bevat de NOVI een interessant aanhaakpunt voor projecten die inzetten op functiecombinatie. De NOVI erkent het bestaan van concurrerende ruimteclaims en het eerste afwegingsprincipe is dan ook gericht op het combineren van functies.

De doelstellingen van de bossenstrategie uit 2020 zijn: meer bos (10% meer bos in 2030) en vitaal bos. In de Bossenstrategie geven Rijk en provincies aan wat het streefbeeld is voor het bos in Nederland tot 2030. Ambities zijn:

- De bossenstrategie heeft als ambitie om 15.000 hectare bosuitbreiding te realiseren binnen het Natuur Netwerk Nederland.
- Ongeveer 19.000 hectare bos extra realiseren buiten het Natuurnetwerk Nederland:
 - Toename van het aantal houtige landschapselementen (zoals houtwallen, struiken, heggen, losse bomen) in het landelijk gebied;
 - 10% groen-blauwe dooradering realiseren (incl. bescherming van bestaande landschaps-elementen); en
 - Meer bomen in en rond steden en dorpen.

Met gemeenten en waterschappen wordt gezocht naar slimme functiecombinaties met woningbouw, de energietransitie, met landbouw en met water.

1.2 Beleid provincies

Vanuit de provincie is het volgende beleid relevant, waarvan we sommige onderdelen nader toelichten:

- provinciale omgevingsvisie (POVI)
- VAB-beleid;
- groen-voor-rood of rood-voor-rood regelingen;
- regionaal waterprogramma;
- beleid over landschap en erfgoed; en
- ander beleid of andere programma’s die verduidelijken wat de provincie onder ‘omgevingskwaliteit’ verstaat en maatregelen bevatten om die kwaliteit te bereiken.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing

De provincies kunnen beleid hebben gericht op Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid). Dit is het belangrijkste beleid op het gebied van erftransformaties. Het VAB-beleid omvat regelingen en maatregelen die worden genomen om leegstaande agrarische gebouwen en terreinen in het landelijk gebied een nieuwe functie te geven. Het kan gaan om sloop, of om hergebruik. Het doel van het VAB-beleid is om de leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan, het landschap te behouden en te versterken, en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren.

Ruimte-voor-ruimte regeling (rood-voor rood/rood-voor-groen)

De ruimte voor ruimte-regeling is onderdeel van het VAB-beleid. De ruimte-voor-ruimte regeling is een regeling waarbij de provincie of gemeente toestaat dat sloop van een bepaalde oppervlakte aan agrarische bebouwing, recht geeft op een bepaalde oppervlakte woon- of bedrijfsruimte of een bepaald aantal woningen. Dit wordt de ‘Rood voor Rood’-regeling genoemd.

Naast de ‘Rood voor Rood’-regeling is er ook de ‘Rood voor Groen’-regeling. Deze staat stedelijke functies toe in het buitengebied, in ruil voor aanzienlijke verbetering van de groene kwantiteit en/of kwaliteit in het buitengebied. Onder de Rood-voor-groen regelingen vallen ook de landgoedregelingen, waar een woonfunctie gecombineerd wordt met recreatie (toegang tot de natuur op het landgoed), cultuurhistorie en bescherming van landschappelijke kwaliteiten. Landgoederen en ‘nieuwe buitenplaatsen’ zijn een categorie op zichzelf voor erftransformatie. Ze bieden voor de provincie vaak meer kansen op het gebied van uitbreiding van het Natuur Netwerk Nederland. Voor landgoederen en nieuwe buitenplaatsen geldt vaak dat er maar één woning op een bepaald aantal hectare mag komen, of dat er een maximaal aantal m2 of percentage bebouwing mag zijn ten opzichte van groen.

Programma functiecombinatie

Om het proces van functiecombinatie voorspoedig te laten verlopen kan de provincie op verschillende manieren de gemeenten ondersteunen. Een gezamenlijk programma voor functiecombinatie helpt bijvoorbeeld bij het creëren van een gezamenlijke visie op de voorwaarden waaronder functiecombinatie mogelijk wordt gemaakt. En provincies kunnen slim omgaan met bestaande en nieuwe instructieregels op het omgevingsplan. De provincie kan ook het proces van functiecombinatie versoepelen door bijvoorbeeld subsidieregelingen op te stellen voor het verbeteren van kwaliteiten in het landelijk gebied.

1.3 Beleid gemeenten

Proactief beleid

Omdat de gemeente voor initiatiefnemers het loket en ‘eerste overheid’ is op het gebied van ruimtelijke ordening, schenken we hier wat uitgebreider aandacht aan het gemeentelijk beleid. Gemeenten kunnen er voor kiezen om proactief beleid te voeren ten aanzien van functiecombinatie in het landelijk gebied. Deze inzet is erop gericht om via een combinatie van functies zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te realiseren. Afhankelijk van de specifieke context en locatie kunnen dit waarden zijn op het gebied van natuur, biodiversiteit, versterking landbouw, wonen of recreatie. Hierbij kunnen gemeenten kijken of zij zelf een actieve rol kunnen spelen om de realisatie van projecten te versnellen. Dat kan via verschillende routes:

- Ontwikkeling van beleidskader functiecombinatie en het aanwijzen van ontwikkelzones waarbij deze vorm van functiecombinatie mogelijk is.
- Aanpassen van Omgevingsvisie en/of Omgevingsplan.

Daarnaast is het mogelijk om de gemeentelijke grondposities en de daarbij behorende pachtcontracten onder de loep te nemen. Indien dit gebieden zijn die zich lenen voor functiecombinatie kan de gemeente daar – afhankelijk van de aard van het pachtcontract – sterker op sturen. Ook is het mogelijk om de belangstelling voor deze vorm van functiecombinatie te verkennen via keukentafelgesprekken met betrokken boeren/landeigenaren in overgangsgebieden. Deze laatste mogelijkheden (scan grondposities en keukentafelgesprekken) zijn nader toegelicht in het **‘Stappenplan Gemeenten’** van het Testlab Nieuwe Natuur en Klein Wonen.

Helderheid over de mogelijkheden is voor initiatiefnemers belangrijk

Een veel voorkomend obstakel voor initiatiefnemers bij het aankopen van grond is het verkrijgen van de benodigde ontheffingen, vergunningen, en indien nodig duidelijkheid over de benodigde functieverandering van het beoogde perceel. De gemeente, die hierbij het loket is, kan zulke formele processen juist pas starten wanneer de initiatiefnemer de grond in eigendom heeft en daar een aanvraag of voortoets voor indient. Echter weerhoudt het initiatiefnemers om grond te verwerven

zolang het nog onduidelijk is of de gewenste plannen daar ook gerealiseerd kunnen worden. Zo ontstaat er een soort kip-en-ei situatie, waarbij initiatiefnemers gewild of ongewild afhaken, bijvoorbeeld doordat een kavel vaak ook maar kort op de markt is. Dit gebrek aan helderheid over de mogelijkheden en beperkingen geldt ook voor boeren of andere landeigenaren. Vaak is er wel een gesprek mogelijk met de gemeente, waarna de boodschap luidt: dien maar een plan in. Vervolgens blijken er allerlei voorwaarden en eisen te bestaan waar een initiatiefnemer vooraf geen zicht op heeft. Om dit proces te versoepelen is het van belang om duidelijk vooraf te communiceren waar een plan aan moet voldoen en hoe het proces er uit ziet en wat de kansen en randvoorwaarden zijn.

De realisatie van functiecombinatie heeft invloed op de ruimtelijke inrichting van het land. Om te voorkomen dat er onwenselijke ontwikkelingen plaatsvinden en om te stimuleren dat wenselijke ontwikkelingen van de grond komen, is een afwegingskader wenselijk. Hierin staan eisen en kaders over aspecten als landschappelijke kwaliteit, bewonersparticipatie, duurzaamheid, aantal wooneenheden per hectare, natuurdoelen en toegankelijkheid van het gebied.

Om goede keuzes te maken is een afwegingskader nodig.

Locatiecriteria

Bij de afweging van verzoeken voor de realisatie van functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen kunnen gemeenten locatiecriteria benoemen. Daarbij geven gemeenten aan dat functiecombinatie goed kan passen in specifieke deelgebieden binnen de gemeente, terwijl het in andere gebieden minder voor de hand ligt. Eventueel kunnen deze gebieden ook aangewezen worden op een kadastrale kaart.

In sommige gebieden zal de gemeente geen ruimte willen bieden voor functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen. Deze vorm van functiecombinatie wordt in dit gebied niet toegestaan vanwege de kernkwaliteiten van dit specifieke gebied. Zo ligt het niet voor de hand om in bestaande natuurgebieden nieuwe functies als landbouw en wonen mogelijk te maken. Ook zullen gemeenten er vaak voor kiezen om gebieden die zich kenmerken door grootschalige landbouw op vruchtbare grond exclusief te (blijven) bestemmen voor de functie landbouw. In deze gebieden is ook in de toekomst concurrerende landbouw mogelijk.

Combinatie van natuur, landbouw en wonen past goed in overgangsgebieden.

In andere gebieden kan de gemeente wél ruimte bieden voor functiecombinatie. Hier geldt het ‘Ja mits principe’. In deze gebieden is de combinatie van landbouw, natuur en wonen potentieel interessant. Hier blijft ruimte voor agrarische economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang met aangrenzende natuurgebieden. De combinatie van de natuurfunctie, agrarische functie en woonfunctie leent zich bij uitstek voor overgangsgebieden die grenzen aan de bestaande natuurgebieden. Dat geldt ook voor agrarische gebieden met verouderde opstanden, versnipperde arealen en/of boerenbedrijven met een beperkt toekomstperspectief.

Versterking van landschappelijke kwaliteit

In zijn algemeenheid kan de gemeente nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbinden aan bestaande gebiedskenmerken en waarden. Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met de specifieke kenmerken van de plek. Vaak streeft de gemeente naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zo kan aandacht worden besteed aan de locatie waar nieuwe natuur wordt gerealiseerd, de zichtlijnen vanuit de omgeving en de plaatsing van de woningen. Bijzondere aandacht is nodig voor de landschappelijke en architectonische kwaliteit van de kleine woningen; deze vormt expliciet onderwerp van toetsing door de gemeente. Juist ook gezien de uiteenlopende types kleine woningen kunnen hier eisen van welstand aan worden gesteld. Daarbij kan gedacht worden aan ontwerp, materiaalkeuze, kleurstelling en de samenhang van het bouwwerk in de omgeving. Door de combinatie van bos en de relatief geringe hoogte van de kleine woningen is landschappelijke inpassing vaak goed mogelijk. Landschappelijke inpassing betekent niet dat de kleine woningen per definitie niet zichtbaar mogen zijn, er wordt gestreefd naar een passende plek in het landschap. Dat kan op of rond bestaande boerenerven zijn, maar ook off grid (zonder aansluiting op nutsvoorzieningen) op afstand van het boerenbedrijf. Het verdient aanbeveling om altijd een landschapsarchitect in te zetten bij de uitwerking van deze voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

Verspreid liggende bebouwing in het landelijk gebied (‘hagelslag’) is in beginsel niet wenselijk, vanuit omgevingskwaliteit, toename van mobiliteit, verrommeling en de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische functies.

Wonen in het buitengebied

Wonen in het buitengebied is aan regels gebonden. Het overheidsbeleid is meestal gericht op het bouwen in bestaande kernen. Daarbij is het goed om te markeren dat het rijksbeleid - ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’ – tegenwoordig alleen van toepassing is bij meer dan 50 woningen. Het toestaan van 30 kleine woningen rondom een erf in het landelijk gebied is dus niet in strijd met het rijksbeleid. NB: het kan wel op gespannen voet staan met provinciale of gemeentelijke regels. Behalve kleine woningen kan ook aan andere vormen van kleinschalig wonen gedacht worden, zoals kleine woningen in een omgebouwde stal (boerderijappartementen). In dit kader kunnen ook de zogenaamde knarrenhofjes genoemd worden. Hierbij woont een groep ouderen bij elkaar in een boerderijhofje, waarbij er mogelijkheden zijn om elkaar te ondersteunen, samen maaltijden te gebruiken, of gemeenschappelijk zorg in te kopen. De gemeente kan aangeven dat nieuwe woningen bij voorkeur aansluiten bij bestaande bebouwing van dorpskernen of rondom de boerenerven. Tegelijkertijd is het ook goed als er ruimte blijft voor maatwerk.

Vaak wordt ook gepleit voor het waar mogelijk benutten van VAB-locaties (Vrijkomende agrarische bebouwing). Het voordeel van VAB-locaties is dat de impact van nieuwe bebouwing kleiner is dan wanneer onbebouwde agrarische gronden worden gebruikt. In tegenstelling tot het bouwen van kleine woningen op de erven van nog actieve agrarische bedrijven hebben VAB-locaties verder als pluspunt dat geen rekening hoeft te worden gehouden met de impact van wonen op de agrarische bedrijfsvoering van de betreffende boerderij. Wel blijft de afstand tot omliggende boerderijen een punt van aandacht.

Bewonersparticipatie

De combinatie van landbouw, natuur en wonen past zelden in de bestaande bestemmingen in het omgevingsplan. Dat betekent dat bij dergelijke projecten vaak ofwel een aanpassing van het bestaande omgevingsplan nodig is, ofwel de aanvraag voor een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). In beide gevallen is het belangrijk om een proces van bewoners-participatie te organiseren met omwonenden en andere betrokkenen. In het geval van een bopa wordt van de initiatiefnemer verwacht dat die de participatie organiseert. Direct omwonenden en belanghebbenden moeten in de initiatieffase op een zorgvuldige wijze betrokken worden.

Overleg in de voorfase betaalt zich later terug.

Belanghebbenden kunnen ook groene organisaties of brancheorganisaties zijn. In een door de initiatiefnemer opgestelde procesaanpak, wordt aangegeven op welke manier, welke momenten er gecommuniceerd wordt. Met de gemeente vindt afstemming over de proces aanpak plaats. De gemeente kan dan achteraf aan de hand van het participatieverslag toetsen of dit participatieproces goed is georganiseerd en in welke mate het oorspronkelijk plan is aangepast op basis van de inbreng van de participanten. Bij een wijziging van het omgevingsplan kunnen gemeente en initiatiefnemer afspraken maken over de vraag wie het participatieproces met omwonenden organiseert. Bij een wijziging van het omgevingsplan – is ook nog formele inspraak mogelijk. Bij een Bopa vaak ook.

Bewonersprofiel/doelgroepen

Bij het mogelijk maken van de combinatie landbouw, natuur en wonen is het belangrijk om na te denken of de gemeente ook wil sturen op het profiel van toekomstig bewoners. In de huidige krappe woningmarkt zijn er een aantal gemeenten die ervoor kiezen om bewoners uit de eigen gemeente voorrang te geven. Gemeenten in krimpgebieden zullen er wellicht voor kiezen om juist bewoners van buiten aan te trekken om het draagvlak onder de voorzieningen te verbreden.

Bij de combinatie van kleine woningen met nieuwe natuur kan ervoor gekozen worden om bewoners te selecteren die affiniteit hebben met nieuwe natuur en daar ook een bijdrage aan willen leveren. Mensen die milieuvriendelijk wonen belangrijk vinden, graag in de natuur verblijven en veel buiten willen zijn, zijn vaak bereid te investeren in het vormgeven en onderhouden van hun woonomgeving. Mogelijke bepalingen in het bewonersprofiel welke als wervingscriteria gebruikt kunnen worden zijn:

- Ambitie om ecologische voetafdruk zoveel mogelijk te verkleinen.
- Toetreding en deelname aan een bewonersvereniging.
- Bereidheid om een bepaald aantal uren per maand te investeren in aanleg en onderhoud van de gemeenschappelijke

(groene) ruimte en/of nieuwe natuur.

De eisen die aan bewoners worden gesteld kunnen via een zogenaamd ‘kettingbeding’ ook van toepassing worden verklaard op een volgende lichting bewoners. Eventueel kan de regel opgenomen worden dat alleen de eigenaar van de kleine woning in de woning mag wonen en de woning niet verhuurd mag worden. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners de woning gaan onderverhuren of als Airbnb inzetten. De gemeente kan ook prestatie afspraken met de bewonersgroep maken met betrekking tot aanleg, beheer van het terrein, onderzoek en educatieve activiteiten zoals open dagen.

Biodiversiteit en duurzaamheid

In Nederland is de biodiversiteit de afgelopen decennia achteruit gegaan. In algemene zin geldt dat de aanleg van nieuwe natuur positief bijdraagt aan de biodiversiteit. Dat geldt in het bijzonder voor voedselbossen en voor bos met verschillende type bomen. De wijze van inrichting van het perceel en de aanplant van verschillende soorten bomen en struiken biedt kansen om bepaalde soorten te ondersteunen. Daarbij is het van belang goed aan te sluiten op de specifieke locatie. In sommige gebieden biedt de aanleg van bos een ecologische meerwaarde, terwijl in andere gebieden het voor de hand ligt om te kiezen voor natte natuur. De gemeente kan voorts eisen stellen op het gebied van duurzaamheid van de kleine woningen. Daarbij kunnen de volgende randvoorwaarden meegegeven worden:

- Gebruik van circulair bouw materiaal
- Gebruik van in Nederland geproduceerd hout
- Gebruik eigen waterzuiveringsinstallatie
- Gebruik zonnepanelen voor duurzame energieopwekking
- Off-grid bewoning (los van gasnet, elektriciteitsnet, riolering).

Overigens is off-grid bewoning niet per definitie duurzamer dan woningen die aangesloten zijn op het leidingnet. Deze off-grid woningen worden regelmatig met hout of houtpellets verwarmd, waarbij de CO2-uitstoot relatief groot is.

Termijnen

De gemeente kan eisen stellen omtrent de termijn waarop bewoning via kleine woningen mogelijk wordt gemaakt. De duur van het project is een belangrijke randvoorwaarde met bovendien een sterke invloed op de business case. Een belangrijke factor is hierbij het verdienvermogen op termijn van de boer of landeigenaar. Indien zijn land duurzaam wordt getransformeerd in nieuwe natuur, dan is er sprake van aanzienlijke waardevermindering van dat deel van zijn areaal. De boer zal dan ook gecompenseerd willen worden voor deze waardedaling, alsmede voor het verlies van toekomstige verdien capaciteit. Vanwege deze waardedaling van de grond en de kosten voor bijvoorbeeld het realiseren van nieuwe natuur, en het aansluiten op riool of elektriciteit, is het voor de business case van belang dat het een langjarig project is, bij voorkeur permanent. Bij een langdurig project kunnen de kosten worden uitgespreid over meerdere jaren, met als gevolg dat er meer geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van de natuur en de woningen. Wanneer dit niet het geval is wordt het verdienmodel vaak niet interessant genoeg, en kan het project niet gerealiseerd worden. Er zijn wel projecten met een tijdelijk karakter, bijvoorbeeld 5 of 10 jaar, maar dit zijn vaak projecten waarbij er niet geïnvesteerd wordt in de omgeving, bijvoorbeeld omdat het een braakliggend en nog te ontwikkelen perceel betreft.

Voorkeur voor een permanente vergunning.

Op zichzelf is het denkbaar dat een project met klein wonen en nieuwe natuur een tijdelijk karakter heeft, wanneer de bewoning expliciet wordt ingezet als financiële drager van de transitie naar nieuwe natuur. Dan zal echter de verhouding anders moeten zijn, d.w.z. dat er bijvoorbeeld i.p.v. 5 kleine woningen per hectare er 10 kleine woningen per hectare zouden moeten worden toegestaan, voor een periode van 10 of 15 jaar. Anders is het voor een boer of landeigenaar niet rond te rekenen. De gemeente kan bijvoorbeeld overeenkomen dat de termijn voor bewoning 15 jaar bedraagt, met de mogelijkheid van verlenging van deze termijn met nog eens 15 jaar. De tijdelijkheid kan geborgd worden via een combinatie van publiekrechtelijke bepalingen of vergunningsvoorwaarden en privaatrechtelijke afspraken. Bij privaatrechtelijke bepalingen kan gedacht worden aan expliciete afspraken over de termijn, eventueel gekoppeld aan een boete bij overschrijding van termijnen. Over de duur van het project is duidelijkheid vooraf nodig.

Daarnaast is ook een meer psychologische factor van belang. Door een permanente inkomensstroom zal het ook voor betrokken boeren op termijn duidelijk zijn dat daar ook verplichtingen tegenover staan in termen van natuur en landschapsonderhoud. Bij een eenmalige afkoopsom zal dit besef minder geïnternaliseerd worden. De bepaling van passende locaties zal hier mede beïnvloed door worden; voor permanente bewoning vallen locaties af waar wonen op termijn onwenselijk wordt geacht.

Waarborgen van agrarische functies

Voor veel gemeenten is het belangrijk dat bij functiecombinatie de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische functies niet onnodig worden beperkt. Dat geldt zowel voor de initiatiefnemer als voor boeren in de omgeving. Voorkomen dient te worden dat nieuwe bewoners gaan klagen over bijvoorbeeld geuroverlast die nu eenmaal verbonden is aan de meeste vormen van agrarische bedrijvigheid. Hierbij kan lering getrokken worden van de aanpak zoals die gehanteerd is door de gemeente Almere bij de aanleg van Oosterwold. In Oosterwold is o.a. boerderij Vliervelden gevestigd. Deze boerderij vormt een voorbeeld van functiecombinatie. De agrarische functie (rundveehouderij) staat centraal, maar de boerderij biedt ook ruimte aan 22 boerderij-appartementen, een aantal zelfstandige woningen en een kleine supermarkt.

Hierbij is aangesloten op het principe van de molenaarswoningen. Molenaarswoningen of bedrijfswoningen zijn woningen die onderdeel uitmaken van een bedrijf of windenergieproject en daarmee bij de ‘inrichting’ horen, zoals een boerderijwoning hoort bij de boerderij. De normen voor geur, geluid en andere vormen van overlast gelden niet voor deze molenaarswoningen. Wel zijn aan het aanmerken van molenaarswoningen of bedrijfswoningen regels verbonden. Op grond van de wet en de jurisprudentie dient er tussen woning en inrichting een onderling technische, organisatorische of functionele binding te bestaan en dienen woning en inrichting in elkaars onmiddellijke nabijheid te zijn gelegen.

Voor nieuwe bewoners gelden de normen van een bedrijfswoning.

Deze constructie is de afgelopen jaren steeds vaker door initiatiefnemers van windenergieprojecten gehanteerd. Niet alleen woningen van mensen die zelf mede-initiatiefnemer en grondeigenaar zijn bij een windpark werden als woning in de sfeer van de inrichting aangemerkt, maar er werden ook afspraken gemaakt met omwonenden die wel financieel delen in het rendement. De eigenaren van deze woningen vervullen een beheerdersfunctie bij het windpark zoals het uitvoeren van toezicht en onderhoud. Er zijn in Oosterwold geen concessies gedaan t.a.v. de veiligheid, maar wel concessies t.a.v. de gezondheid/leefbaarheid op basis van vrijwillige acceptatie. Een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van de eigen milieubelastende activiteit hoeft niet te worden getoetst aan de richtafstanden. Dit is vastgelegd in een gezamenlijke aanvraag of een ondertekende verklaring. Alle woningen zijn daarmee vergelijkbaar met bedrijfswoningen. Dit kan geborgd worden via afspraken zoals: “Bewoner is bekend met de agrarische exploitatie van het perceel en van omliggende landbouwpercelen en dient deze te allen tijde te dulden. Eventuele hinder die bewoner ondervindt van deze exploitatie komt daarmee voor diens eigen rekening en risico. Onder hinder wordt onder meer begrepen, stankoverlast, geluidsoverlast, beperking in de luchtkwaliteit en overlast van landbouwvoertuigen. Bewoner zal zich onthouden van het indienen van bezwa(a)r(en) tegen de agrarische exploitatie van het perceel en van omliggende landbouwpercelen en alle daarbij komende overlast als hiervoor omschreven.” Eventueel kan de overtreding van dergelijke bepaling ook worden gesanctioneerd met een dwangsom. Op deze wijze wordt aan de voorkant geborgd dat toekomstige bewoners een bij de locatie passend verwachtingspatroon hebben en hebben de betrokken agrarisch ondernemers zekerheid dat deze ontwikkeling niet aan hun agrarische activiteit in de weg zal staan.

In een nieuw omgevingsplan of een nieuwe Bopa (afwijkingen oude plan) kan ruimte worden gevonden via het zogenaamde ‘mengpaneel voor hinder’. Onder voorwaarden kan dan toch een bepaalde (hogere) belasting zoals geur of geluid of anderszins worden aanvaard, omdat de voordelen groter zijn dan de nadelen.

Tegelijkertijd is het belangrijk om ook rekening te houden met de milieucontouren van andere omliggende bedrijven. Daartoe is het wenselijk om in een vroegtijdig stadium in gesprek met hen te gaan. Mogelijk kan een aangepast ruimtelijk ontwerp ertoe leiden dat de woningen buiten de stank- en spuitcirkels liggen. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies zoals woningbouw en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht.

In het Omgevingsplan kan een artikel worden opgenomen over de waarden en afstanden voor geur. Daarin kan worden bepaald dat de afstanden voor geur door een activiteit niet van toepassing zijn op een geurgevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met het agrarische bedrijf dat de geur veroorzaakt. Op grond van artikel 5.95 Besluit kwaliteit leefomgeving moet deze bepaling worden opgenomen in het omgevingsplan. Daarbij is het ook raadzaam om een bepaling op te nemen dat de woningen die worden toegevoegd op het boerenerf functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf. Vanwege de inzet van bewoners voor het behoud van de natuurlijke waarden bij het agrarisch bedrijf kan worden beargumenteerd dat de woningen functioneel verbonden zijn met het agrarische bedrijf. Zo wordt er binnen de instructieregels van het BKL meer ruimte gecreëerd voor het toevoegen van woningen op een boerenerf.

Experimenten

Het is ook verstandig om projecten een experimentele status te geven. Vaak komen projecten niet van de grond door de strenge eisen die normaliter gesteld worden. Om er voor te zorgen dat dit soort projecten en de bijbehorende maatschappelijke waarden gerealiseerd worden is er in deze fase ruimte voor experimenten nodig. Hierdoor kan er ‘geoefend’ worden binnen vernieuwende projecten vooruitlopend op passend nieuw beleid. Maak hierbij een duidelijk onderscheid tussen wensen en eisen en wees duidelijk over aan welke maatschappelijke meerwaarde deze experimentele status wordt ontleend.

Ruimtelijke kwaliteitseisen en thema's

Mobiliteit

- Afstand tot openbaar vervoer
- Capaciteit toegangswegen

Locatie

- Koop of huur
- Lokale behoefte: verdeling sociaal, betaalbaar, vrije sector
- Collectieve voorziening
- Combinatie van functies (zorg, recreatie, kleine agrarische activiteiten)
- Bijdrage aan lokale economie
- Bouwen op xx m afstand van kern
- Aansluiten op bestaande infrastructuur

Bebouwing

- Toepassen van biobased materialen
- Type uitstraling / welstand
- Een gebiedseigen opbouw
- Passend qua schaal en maat in het gebied
- Passen in landschappelijke en cultuurhistorische structuren
- Bestaande bebouwing hergebruiken, transformeren en/of splitsen
- Restauratie karakteristieke bebouwing

Natuur en landschap

- Passend in landschappelijke structuren
- Kwaliteit van natuur
- Mate van biodiversiteit

Bron: Handreiking Planologische concepten erftransformaties

Hoofdstuk 2 - Juridische aspecten

2.1 Juridisch instrumentarium

Nederland kent een keur aan juridische instrumenten die dienstbaar kunnen zijn aan ruimtelijke kwaliteit. Wij maken een selectie van de meest relevante instrumenten, waarbij we een onderscheid maken tussen privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke juridische instrumenten.

Voor het realiseren van functiecombinatie in het landelijk gebied is vrijwel altijd ófwel een wijziging van het omgevingsplan nodig, ófwel een vergunning voor het specifieke project (in jargon een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Het juridisch instrumentarium lijkt op het eerste gezicht uit een wirwar van regelingen te bestaan die voor een leek moeilijk te doorgronden is. Het verdient dan ook aanbeveling om bij het starten van een proces van functiecombinatie gebruik te maken van specialisten op het gebied van ruimtelijke plannen. Tegelijkertijd betekent dit niet dat ontwikkelingen per definitie op grote bezwaren zullen stuiten; er kan vaak meer dan je denkt.

Privaatrechtelijke instrumenten

Er zijn vele privaatrechtelijke constructies die relevant kunnen zijn voor inrichting en beheer van het landelijk gebied, zoals anterieure overeenkomsten, (erf)pacht, verpachting/verkoop grond (al of niet onder voorwaarden), kwalitatieve verplichtingen, grondverwerving, grondgebruikers-overeenkomsten en bruikleenovereenkomsten. Op deze instrumenten gaan we kort nader in.

Anterieure overeenkomst

Met een anterieure overeenkomst kunnen gemeenten nadere afspraken maken en voorwaarden stellen aan ontwikkelingen. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het wijzigen van het omgevingsplan. Zo kan de gemeente anterieur vastleggen dat zij niet verantwoordelijk is voor eventuele nadeelcompensatie, die uit de ontwikkeling kan voort komen. Ook kan zij in de anterieure overeenkomst vastleggen op welke wijze invulling gegeven moet worden aan bijvoorbeeld landschappelijke inpassing of andere eisen stellen die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen. Bij planologische verruiming (bijvoorbeeld faciliteren van beperkte woningbouw) kan de gemeente via een anterieure overeenkomst afspraken vastleggen t.a.v. het aantal en de beoogde plaats van de woningen, het areaal te planten bos of aan te leggen natuur.

(Erf)pacht

Binnen het privaatrechtelijk instrumentarium onderscheiden we verschillende pachtvormen, zoals reguliere en geliberaliseerde pacht. Pacht is een persoonlijk recht waarbij de eigenaar grond in gebruik geeft aan een agrarische ondernemer en valt onder de regels van het Pachtrecht en het Pachtprizenbesluit. Daarbinnen hebben partijen beperkte vrijheid om zelf afspraken te maken. Geliberaliseerde pacht is flexibeler dan reguliere pacht en er is minder vastgelegd in de wet. Erfpacht is een zakelijk gebruiksrecht voor langere tijd met een grotere contractvrijheid. Via uitgifte in erfpacht kan daarom beter gestuurd worden op kwaliteitseisen en beheer dan met reguliere pacht. De pachter is over het algemeen gebaat bij zekerheid die toeneemt als pachtcontracten langjariger zijn. De verpachter heeft baat bij de mogelijkheid om eisen te stellen aan de verpachter, bijvoorbeeld als het gaat om ruimtelijke kwaliteit. Bij geliberaliseerde pacht en erfpacht zijn die mogelijkheden groter.

Kwalitatieve verplichting

Een kwalitatieve verplichting is net als de erfdienstbaarheid een verplichting tot een dulden of een niet doen, maar kan – in tegenstelling tot de erfdienstbaarheid – ook zien op rechtshandelingen. Door inschrijving van een notariële akte waarin de overeenkomst is neergelegd, kan de betreffende verplichting kwalitatief worden gemaakt. Het gevolg daarvan is dat de verplichting aan het registergoed blijft ‘kleven’, net zoals bij de erfdienstbaarheid het geval is. De verplichting gaat daarmee over op verkrijgers van het registergoed. Veel voorkomende kwalitatieve verplichtingen zijn bijvoorbeeld de verplichting tot het dulden van kabels en leidingen in de grond, of een verplichting om de voorgaande eigenaar niet aan te spreken wegens schade als gevolg van bodemvervuiling. Als de eigendom van de onroerende zaak overgaat, zal de nieuwe eigenaar gehouden zijn om de kabels en leidingen te dulden of de betreffende voorgaande eigenaar nimmer aan te spreken wegens schade als gevolg van bodemvervuiling. Ook kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het dulden van geur en geluid van het agrarisch bedrijf.

Verpachting/verkoop grond onder voorwaarden

Bij verpachting of verkoop kan de verpachtende of verkopende instantie (overheid) voorwaarden koppelen aan het gebruik van de grond (bijvoorbeeld een duurzame agrarische bedrijfsvoering of natuurbeheer), eventueel in combinatie met een lagere pacht- of grondprijs. Op deze manier kan omschakeling naar een duurzame en/of natuurinclusieve bedrijfsvoering worden gestimuleerd, wat kan bijdragen aan de gewenste ontwikkeling in het gebied.

Grondverwerving en -uitgifte

Overheden kunnen om meerdere redenen grond verwerven en verkopen, bijvoorbeeld voor het realiseren van nieuwe natuur, de inzet van ruilgrond in een kavelruilproces, wettelijke herverkaveling of beekherstel. Ook kan verwerving van grond onderdeel zijn van een bredere afspraak met een stoppende of verplaatsende agrarisch ondernemer. Grondverwerving is geen doel of maatregel op zich, maar kan het implementeren van andere maatregelen, waaronder het toevoegen van kwaliteit, vergemakkelijken.

Een provinciale of nationale grondbank is een instrument om de grondmobiliteit in het landelijk gebied te verhogen. Hiertoe verwerft de grondbank gronden (en bedrijven) vooruitlopend op de concretisering van beleidsdoelen in gebiedsplannen. Deze gronden kunnen vervolgens via ruil of verkoop ingezet worden voor het extensiveren, omvormen en verplaatsen van boerenbedrijven, voor natuur of voor waterdoelen. Na aankoop worden de agrarische gronden in tijdelijk beheer uitgegeven, totdat vanuit de gebiedsprocessen duidelijk wordt onder welke voorwaarden de gronden weer kunnen worden verkocht, overgedragen of in beheer gegeven. Hierbij kunnen ook voorwaarden worden gesteld aan duurzaam agrarisch grondgebruik door bij de gunning de mate van duurzame bedrijfsvoering van de (erf-)pachter te laten meetellen (zie instrument Verpachting/verkoop grond onder voorwaarden).

Bestuursrechtelijke instrumenten

Het bestuursrechtelijk instrumentarium dat het meest relevant is voor deze handreiking is het instrumentarium van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het Rijk heeft alle regels over de fysieke leefomgeving geïntegreerd in de Omgevingswet, vier AMvB's en een ministeriële regeling.

De omgevingswet is gericht op het realiseren van een goede omgevingskwaliteit, ruimtelijke kwaliteit in brede zin van het woord (het geheel van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van een gebied). Op basis van de Omgevingswet moeten gemeenten een omgevingsplan vaststellen en kunnen zij omgevingsvergunningen verlenen. Dit zijn cruciale voorwaarden voor het toestaan van functiecombinatie in het landelijk gebied. De Omgevingswet heeft de volgende kerninstrumenten beschikbaar:

- Omgevingsvisie
- Omgevingsprogramma
- Regionale regels (omgevingsverordening, waterschapsverordening)
- Omgevingsplan
- Omgevingsvergunning

Daarnaast gaan we in op enkele andere relevante instrumenten die in de Omgevingswet zijn opgenomen:

- Vrijwillige kavelruil
- Voorkeursrecht

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een integrale visie, strategisch van aard waarin de hoofdlijnen van beleid worden weergegeven voor de lange termijn. De omgevingsvisie bevat alle terreinen van de leefomgeving. Rijk, provincies en gemeenten zijn verplicht een omgevingsvisie op te stellen. De nationale omgevingsvisie worden door Tweede Kamer en Eerste Kamer vastgesteld, de provinciale omgevingsvisie door Provinciale Staten, de gemeentelijke omgevingsvisie door de gemeenteraad. Het instrument is vormvrij en mede de basis voor de inzet van andere juridische en financiële instrumenten, waaronder fondsvorming. De omgevingsvisie is zelfbindend. Overheden leggen hun ambities voor de toekomst in de omgevingsvisie vast. Dat kunnen bijvoorbeeld de doelen en ambities zijn die horen bij de transitie van het landelijk gebied, waaronder het streven naar ruimtelijke kwaliteit, bij het realiseren van deze transitie.

Programma

Een programma is gericht op de uitvoering van beleid. In het programma formuleren gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving, al of niet uitgedrukt in zogenaamde omgevingswaarden. In die zin zijn programma's vaak een uitwerking van de omgevingsvisie.

Regionale regels

Provincies en waterschappen kennen de volgende decentrale regels:

- Provincie: de provinciale omgevingsverordening
- Waterschap: de waterschapsverordening

Deze regels kenmerken zich doordat zij niet alleen zelfbindend zijn voor het bestuur dat ze vaststelt, maar ook rechtstreeks gelden voor op burgers en bedrijven. Zo kan de provinciale verordening regels stellen aan gewenste kwaliteit in het landelijk gebied. Voorbeelden hiervan zijn:

- Zuid-Holland, artikel 7.43. Ruimtelijke kwaliteit
- Noord-Brabant, artikel 5.14. Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
- Gelderland, artikel 2.1. Omgevingskwaliteiten als basis.

Ook kunnen in de provinciale omgevingsverordening instructieregels zijn opgenomen die bindend zijn voor de gemeente en het waterschap. Het waterschap stelt regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater in de waterschaps-verordening. Daarnaast neemt het waterschap peilbesluiten voor grond- en oppervlaktewater. Die hoeven niet te worden opgenomen in de waterschapsverordening. Dit is een belangrijk instrument voor inrichtingsconcepten uit de handreiking, waarin onder andere de waterberging, het opzetten en vasthouden van water en het bepalen van het waterpeil worden geregeld. Juist als we rekening houden met water, bodem en ecologie bij verschillende inrichtingsconcepten, hebben we te maken met deze verordening en peilbesluiten.

Omgevingsplan

Ook provincies, waterschappen en gemeenten moeten alle regels over de fysieke leefomgeving integreren. De regels van de gemeente landen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is daarmee de opvolger van alle bestemmingsplannen, maar ook van bijvoorbeeld de Erfgoedverordening, de Geurverordening en delen van de APV. Gemeenten krijgen tot eind 2031 de tijd om het integrale omgevingsplan tot stand te brengen. Het omgevingsplan is gericht op alle doelen van de Omgevingswet. Artikel 4.2 van de Omgevingswet geeft gemeenten de opdracht om met het omgevingsplan in ieder geval te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vergt dat de gemeenten regels stelt over activiteiten die binnen de gemeente plaatsvinden of plaats kunnen vinden. Door bepaalde activiteiten op bepaalde locaties te verbieden of onder voorwaarden toe te staan, zorgt de gemeente dat alle activiteiten samen in evenwicht zijn.

Omgevingsvergunning

Naast het voldoen aan algemene regels, kan het toestaan van activiteiten gekoppeld worden aan een omgevingsvergunning. De overheid toetst vooraf. De toetsing houdt rekening met algemene regels om te voorkomen dat regels elkaar tegenspreken of elkaar in de weg zitten. Initiatiefnemers kunnen via een aanvraag bij één loket duidelijkheid krijgen of een vergunning nodig is. De omgevingsvergunning bindt burger of bedrijf.

Vrijwillige kavelruil

Bij vrijwillige kavelruil komen drie of meer eigenaren op vrijwillige basis overeen om bepaalde, hun toebehorende zaken samen te voegen (grond en gebouwen) en de gegeven massa op bepaalde wijze te verkavelen en onder elkaar bij notariële akte te verdelen. De beleidsmatige variant kan ook andere beleidsdoelen op het gebied van natuur en water een rol spelen. Een voordeel van kavelruil is de vrijstelling van overdrachtsbelasting en de mogelijkheid van provinciale subsidies voor proceskosten, als kavelruil bijdraagt aan provinciale beleidsdoelen. In veel provincies zijn gespecialiseerde stichtingen of kavelruilbureaus actief die kavelruilprocessen ondersteunen. Vrijwillige kavelruil kan op vergelijkbare wijze als wettelijke herverkaveling, bijdragen aan inrichtingsconcepten. Ook hier kan een grondbank een belangrijke rol vervullen.

Voorkeursrecht

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1-1-2024) is het voorkeursrecht middels de Aanvullingswet grondeigendom onder de Omgevingswet geplaatst en komt de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vervallen. Met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet krijgt de overheid het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Hiermee voorkomt de overheid dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden belemmeren. Een voorkeursrecht kan gevestigd worden op basis van een omgevingsvisie, een programma of een omgevingsplan of op basis van een voorkeursrechtbeschikking, waarin een nieuwe functie is toebedacht.

Het voorkeursrecht is niet van toepassing op alle functies. De nieuwe functie is een niet-agrarische functie en het huidige gebruik wijkt af van de toegedeelde of toegedachte functie. Voor de inrichtingsconcepten uit de handreiking betekent dit dat geen voorkeursrecht gevestigd kan worden voor extensivering van agrarisch gebruik, maar wel voor natuur en water.

2.2 Proces en routes functiecombinatie

Er zijn drie mogelijke vormen waarin de gemeente een initiatief op het gebied van functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen juridisch kan toestaan:

1. Een binnenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA), in combinatie met een eenmalige wijziging van het Omgevingsplan;
2. Een buitenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (BOPA); en
3. Een wijziging van het omgevingsplan bij elk initiatief.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA), na eenmalige wijziging van het Omgevingsplan

In het omgevingsplan kan een binnenplanse vergunningplicht worden opgenomen. Een ontwikkeling kan daarmee binnen de (afwijkings)regels van het omgevingsplan worden toegestaan, met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. De beoordelingsregels voor die vergunning staan eveneens in het omgevingsplan en bepalen of en onder welke voorwaarden de activiteit is toegestaan.

De gemeente kan zo kiezen om het transformeren van een gebied als omgevingsplanactiviteit op te nemen. De gemeente wijst dan delen van het buitengebied aan waarbij zij een vergunningplicht introduceert voor het transformeren van de agrarische activiteiten naar een combinatie van extensiever agrarisch gebruik, natuur en wonen. De gemeente stelt daarbij ook de ontwikkelingskaders op voor het transformeren van het gebied. Doordat de gemeente actief kaders stelt in het omgevingsplan wordt aan de omwonenden de gelegenheid gegeven om in een vroeg stadium te participeren. Als na een goed vooroverleg eenmaal de vergunningaanvraag wordt ingediend kan het college sneller overgaan tot het verlenen van een vergunning.

Als de gemeente actief de rol oppakt om het omgevingsplan te wijzigen dan weten initiatiefnemers onder welke voorwaarden een binnenplanse vergunning voor het initiatief kan worden verleend. Het wijzigen van een omgevingsplan heeft een langer traject dan het verlenen van een BOPA, maar zodra de wijziging eenmaal doorgevoerd is kan de binnenplanse omgevingsvergunning veelal sneller worden verleend.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Als een ontwikkeling niet past binnen de regels van het omgevingsplan en ook niet met een binnenplanse afwijkbevoegdheid kan worden toegestaan, kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aanvragen. Het college kan deze omgevingsvergunning verlenen als de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de instructieregels van het Rijk en de provincie.

Omgevingsplanwijziging bij elk initiatief

De gemeente kan ook een ontwikkeling op een bepaalde locatie toestaan via een wijziging van het omgevingsplan. Een klein stukje omgevingsplan wordt dan gewijzigd, ter plaatse van de ontwikkellocatie. De rest van het omgevingsplan blijft ongewijzigd. De omgevingsplanwijziging bevat alle regels die nodig zijn om de ontwikkeling te realiseren. Er is na deze omgevingsplanwijziging dus geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit meer nodig. Het verschil met optie 1 is dat voor ieder initiatiefopnieuw een omgevingsplanwijziging nodig is, terwijl het omgevingsplan in optie 1 maar één keer wordt gewijzigd en daarna initiatieven worden toegestaan met een binnenplanse omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit.

Een omgevingsplanwijziging volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, wat een behandeltermijn van zo’n 26 weken beslaat (exclusief participatie voorafgaand aan de planwijziging). Door middel van een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels kan de gemeente voorkomen dat er tijdens de periode dat de wijzigingsprocedure van het omgevingsplan loopt, ontwikkelingen plaatsvinden die het aangevraagde initiatief frustreren.

Zoals is aangegeven, zijn er drie juridische processen die doorlopen kunnen worden bij een initiatief. Voor een ideaal proces ten aanzien van functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen gaan we uit van de eerste twee opties: een omgevingsplanwijziging waarmee een binnenplanse omgevingsvergunning voor erfransformaties wordt geïntroduceerd, en de BOPA

(buitenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit). Optie 3 – ieder initiatief via een aparte wijziging van het omgevingsplan toestaan – is erg tijdrovend en valt daarom af als optie voor het ideale proces.

Een ideaal proces van besluitvorming over initiatieven kan dus op twee manieren worden vormgegeven:

4. Een ambtshalve omgevingsplanwijziging en vergunningaanvraag door de initiatiefnemer op basis van een binnenplanse omgevingsvergunning (OPA); of
5. Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA).

In beide scenario’s is het aan te raden dat de gemeente het beleid voor het landelijke gebied al heeft uitgewerkt in een programma voor functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen (op grond van artikel 3.2 Omgevingswet).

Programma functiecombinatie

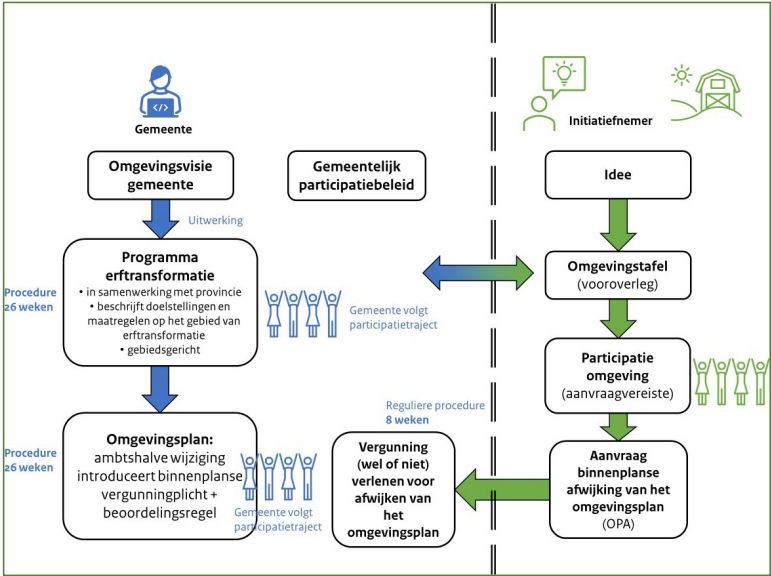
Ter uitwerking van de ambities voor het buitengebied in de omgevingsvisie kan de gemeente een programma functiecombinatie vaststellen, dat duidelijkheid geeft over de wijze waarop de gemeente de herinrichting van het landelijk gebied wil faciliteren. Het programma geeft gebiedsgericht aan welke belangen de gemeente bij welk soort initiatief afweegt. Een programma kan initiatiefnemers stimuleren om de doelstellingen voor herinrichting van het landelijke gebied met voldoende natuur te behalen. Het programma moet gekoppeld worden aan de omgevingsvisie van de gemeente. Gemeenten kunnen het beleid in de omgevingsvisie globaal houden en het beleid verder uitwerken in een gebiedsgericht programma. Het programma biedt voor de gemeente en voor initiatiefnemers het beleidsmatige haakje als onderbouwing van een initiatief.

In een programma functiecombinatie omschrijft de gemeente in ieder geval de opgave en op welke beleidsdomeinen functiecombinatie betrekking heeft, de relatie met de gemeentelijke omgevingsvisie en ander bestaand beleid over het landelijk gebied, de doelen van dit programma en de reikwijdte, relevante onderzoeken en beleidsinformatie zoals gebiedsanalyses, de voorgenomen aanpak in juridische zin (omgevingsplanwijziging met binnenplanse OPA of gebruik van de BOPA).

De omgevingswet biedt de mogelijkheid om een dergelijk programma ook in samenspraak met andere overheden te maken en uit te voeren. Dat betekent dat de mogelijkheid bestaat om in regionaal verband – bijvoorbeeld in een samenwerking tussen de provincie en een tiental gemeenten – een programma functiecombinatie in het landelijk gebied op te stellen. Via een dergelijke gezamenlijke aanpak kan de aanwezige kennis, ervaringen en capaciteit optimaal worden benut.

2.2a Scenario 1: Omgevingsplanwijziging en OPA

De gemeente start met een wijziging van het omgevingsplan, om het beleid voor erfransformaties dat in het programma is uitgewerkt juridisch te verankeren. Er is veel (beleids)ruimte voor de gemeente om het omgevingsplan naar eigen inzicht in te vullen. Het omgevingsplan moet zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties: een balans tussen de verschillende activiteiten die in een gebied kunnen plaatsvinden en de in dat gebied te beschermen belangen. Dit is een taak die primair bij de gemeente ligt.



Erfransformatie middels een omgevingsplanwijziging (bron: Handreiking ‘Planologische concepten erfransformaties’)

De gemeente moet aankondigen dat een omgevingsplanwijziging wordt voorbereid en daarbij aangeven hoe de participatie over die wijziging zal worden ingericht. Ook hierbij heeft de gemeente veel ruimte om de participatie naar eigen inzicht in te richten. In de participatie is het verstandig om ook de inhoud van het op te stellen milieu-effectrapport te betrekken. De omgeving krijgt zo meer inzicht in de gevolgen van functiecombinatie.

Voor het wijzigen van het omgevingsplan moet de gemeente de uniforme openbare voorbereidings-procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht volgen. Het is ook mogelijk dat het ontwerp van het programma en de ontwerp omgevingsplanwijziging tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Dit versnelt het proces. Bij het wijzigen van het omgevingsplan introduceert de gemeente een binnenplanse vergunningplicht voor deze vorm van functiecombinatie. Hierbij worden ook de aanvraagvereisten en een beoordelingsregel opgenomen. De beoordelingsregel vormt een nadere uitwerking van de kaders die geschetst zijn in het programma en heeft dus een brede strekking.

Na de ambtshalve wijziging van het omgevingsplan waarbij een binnenplanse omgevingsvergunningplicht voor functiecombinatie met bijbehorende beoordelingsregel is geïntroduceerd, kan een initiatiefnemer een binnenplanse vergunning voor diens initiatief aanvragen. Ook hier moet bij voorkeur participatie plaatsvinden, dit keer georganiseerd door de initiatiefnemer zelf. De aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken waarna de initiatiefnemer op basis van de beoordelingsregels in het omgevingsplan en de kaders in het programma wel of geen binnenplanse omgevingsvergunning krijgt.

Processtappen

Hieronder staat het proces van het reageren door de gemeente op initiatieven van boeren, landeigenaren of andere initiatiefnemers stapsgewijs beschreven. Het proces voor de realisatie van deze vorm van functiecombinatie is hetzelfde als de processen voor andere ruimtelijke initiatieven. Daarbij is het van belang dat initiatiefnemers hun huiswerk goed doen. Dat betekent het idee op hoofdlijnen uitwerken en daarover met de gemeente een oriënterend gesprek aan te gaan. Dat kan nuttige informatie en tips opleveren. Daarna is het waarschijnlijk ook verstandig om met de provincie in gesprek te gaan. Dan volgt uitwerking van idee tot een plan op hoofdlijnen en indiening principeverzoek bij het college van B&W. De volgende stappen zijn gebruikelijk:

1. Initiatiefnemer heeft een idee voor een initiatief;
2. Oriënterend gesprek met betrokken ambtenaren van de gemeente;
3. Uitwerking van idee tot een plan op hoofdlijnen en indiening principeverzoek;
4. Principebesluit door het college van B&W;
5. Anterieure overeenkomst met gemeente over plan, kosten en voorwaarden;
6. Uitwerken plan, consultatie/participatie omwonenden;
7. Start aanpassen gemeentelijk omgevingsplan of indiening vergunningaanvraag;
8. Zienswijzeprocedure;
9. Verlenen vergunning door College B&W, of aanpassing van het omgevingsplan.

De eerste stap vanuit de gemeente is dat het college van burgemeester en wethouders een principebesluit neemt over het plan. Met dit principebesluit spreekt het college zich uit of zij in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief en onder welke voorwaarden. Na het nemen van het principebesluit sluit de initiatiefnemer vaak een overeenkomst met de gemeente over het project. Daarna is er een planologische procedure nodig om formeel medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief, door middel van het aanpassen van het omgevingsplan of een vergunning voor een BOPA. In dit proces toetst de gemeente of aan de reguliere vereisten en de in dit afwegingskader genoemde voorwaarden is voldaan.

Intentieovereenkomst

Naast het publiekrechtelijk instrumentarium beschikken overheden over de mogelijkheid om het privaatrechtelijk instrumentarium in te zetten. De gemeente kan bijvoorbeeld via de overeenkomst de principe-bereidheid verklaren om mee te werken aan het initiatief. Er is hier dan sprake van een overeenkomst die gericht is op de totstandkoming van het publiekrechtelijke besluit. Het aangaan van een overeenkomst ontslaat de gemeente er echter niet van om in het publiekrechtelijk spoor, bij de BOPA of de omgevingsplanwijziging, alsnog alle betrokken belangen af te wegen.

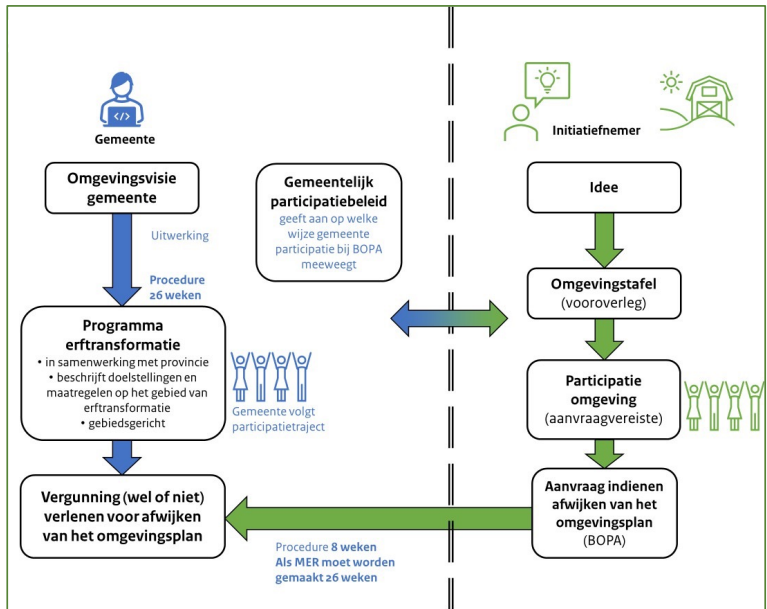
De gemeente kan, via bijvoorbeeld een intentieovereenkomst, met de initiatiefnemer afspreken dat zij mee wil werken aan het initiatief en de kaders meegeven waarbinnen het initiatief wel of niet zou kunnen plaatsvinden vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van de BOPA in het publiekrechtelijke spoor. Via het privaatrecht kan de gemeente ook afspraken maken met de initiatiefnemers met als doel deze afspraken weer door te laten werken in het koopcontract van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld dat bepaalde natuurlijke waarden in stand moeten worden gehouden en op welke wijze.

De rechten en verplichtingen over en weer tussen de gemeente en de boer vormen de basis van de overeenkomst. De gemeente kan niet toezeggen om positief te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Wel kan zij de intentie uiten om te willen samenwerken met de boer/de initiatiefnemer en samen op te trekken. De gemeente gebruikt voor het realiseren van een initiatief nog steeds de publiekrechtelijke weg, maar regelt daarnaast privaatrechtelijk een nadere uitwerking van bepaalde aspecten. De intentie- of samenwerkingsovereenkomst kan dan verdergaande voorwaarden of uitwerkingen bevatten die de initiatiefnemer weer kan verwerken in de koopovereenkomst met de kopers van de woningen: een kettingbeding. Hiermee verplicht de koper zich om bij verkoop van de woning met de nieuwe koper af te spreken dat de voorwaarden of uitwerkingen ook voor die koper gelden.

Er kan ook gekozen worden voor het opnemen van een kwalitatieve verplichting op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Kwalitatieve verplichtingen mogen geen actieve verplichtingen zijn, alleen afspraken over het nalaten van handelingen. Een voordeel van een kwalitatieve verplichting is dat de afgesproken verplichting automatisch in de nieuwe koopovereenkomst komt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het dulden van geur en geluid van het agrarisch bedrijf.

2.2b Scenario 2: Buitenplanse omgevingsvergunning BOPA

De andere optie (scenario 2) voor het ideale proces is dat de gemeente alleen een programma functiecombinatie vaststelt en dat op basis van het beleid in dit programma initiatiefnemers een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (BOPA) indienen voor hun initiatief. De participatie over het initiatief wordt in dat geval georganiseerd door de initiatiefnemer. Het is aan te raden dat de gemeenteraad voor deze gevallen participatie verplicht stelt en aangeeft hoe goede participatie er uit moet zien. Via aanscherping van het gemeentelijke participatiebeleid wordt het voor initiatiefnemers duidelijk welke participatie van ze verwacht wordt.



De gemeente beoordeelt of de aanvraag BOPA voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De motivering voor het toestaan van de BOPA ontleent de gemeente primair aan het programma. De BOPA moet daarnaast voldoen aan de instructieregels van het Rijk (denk aan geluid, geur) en de provincie. Voor de BOPA geldt een procedure van 8 weken, tenzij er een MER moet worden gemaakt. Dan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing met een doorlooptijd van 26 weken. Het college kan de uitgebreide procedure ook van toepassing verklaren als het gaat om een initiatief dat aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en er naar verwachting verschillende belanghebbenden zullen zijn die bedenkingen zullen hebben. Als de gemeenteraad dit gewenst vindt, kan het functiecombinatie aanwijzen als geval waarvoor de raad adviseur is voor de BOPA. Op basis van de geschetste kaders in het programma verleent de gemeente wel of geen vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan.

2.3 Voorbeeldartikelen

In deze paragraaf staan een aantal voorbeeld-artikelen die gemeenten kunnen gebruiken voor aanpassing van het Omgevingsplan. Deze voorbeeld-artikelen zijn erop gericht om de combinatie van de functies landbouw, natuur en wonen op een zorgvuldige manier te regelen.

Omgevingsplan

Artikel 1 Toepassingsbereik

Functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen in het landelijk gebied is een vorm van ruimtelijke ontwikkeling op landbouwgrond gericht op functiecombinatie en het in samenhang versterken van landbouw, natuur en bewoning. Op de gronden aangewezen voor de functiecombinatie landbouw, natuur en wonen zijn deze functies toegestaan, inclusief bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. In specifieke gevallen kunnen ook andere functies zoals recreatie worden toegestaan.

Artikel 2 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het duurzaam transformeren van agrarische bedrijven;
- b. het beschermen en uitbreiden van natuur en biodiversiteit;
- c. het voorzien in een gevarieerd woningaanbod;
- d. het beschermen en versterken van de kwaliteit van het landschap en het beschermen van cultuurhistorische waarden;
- e. het behouden van waardevolle landschappelijke elementen; en
- f. het bieden van voldoende ruimte voor agrarische bedrijvigheid van omliggende agrarische ondernemingen.

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bestaande functies om te zetten in andere functies of woningen te bouwen in het landelijk gebied.

Artikel 4 Algemene regels functiecombinatie

- 1. Het agrarische bedrijf wordt binnen [x] jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning op een duurzame wijze geëxploiteerd;
- 2. Binnen [x] jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt nieuwe natuur toegevoegd op minimaal x% (30-90%) van de agrarische gronden;
- 3. Het boeren erf wordt voor maximaal x% (5-10%) ingericht voor wonen;
- 4. Per hectare grond worden niet meer dan x (3-10) wooneenheden gebouwd, met een maximaal oppervlak per woning van x (50-70) m2.

Artikel 5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het transformeren van een agrarisch gebied naar een natuurgebied wordt alleen verleend als sprake is van:

- a. de ontwikkeling levert aantoonbare maatschappelijke meerwaarde, zoals het versterken van de omgevingskwaliteit, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;
- b. de ontwikkeling levert een voldoende bijdrage aan de ontwikkeling van nieuwe natuur en een voldoende garantie dat de natuur wordt beheerd;
- c. de ontwikkeling draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken;
- e. de activiteiten mogen geen onevenredige beperkingen veroorzaken voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid in de omgeving;
- f. een minimale afstand van 50 m van de functie Wonen ten opzichte van een spuitzone in acht wordt genomen.
- g. de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed;
- h. de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- i. de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie;
- j. op gebiedsniveau kan uitruil van functies plaatsvinden, waarbij de specificaties worden vastgelegd in de omgevingsvergunning

- k. toegestaan zijn te hoogste x (3-10) woningen per hectare gerealiseerde landbouw- en natuurontwikkeling.
- l. de grondoppervlakte van een woning mag ten hoogste x (50-70) m² bedragen.
- m. de bouwhoogte van een woning mag ten hoogste 4 m bedragen.

Artikel 6 Verbetering omgevingskwaliteit

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 7 Landschappelijke inpassing

- 1. Een goede landschappelijke inpassing bestaat uit:
 - a. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur;
 - b. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - c. de aanleg van nieuwe natuur en/of het bijdragen aan de realisering van het natuur netwerk en ecologische verbinding zones;
 - d. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden;
 - e. landschappelijke versterking rond agrarische percelen;
 - f. de sloop van overvloedige bebouwing;
 - g. de beëindiging van functies die de kwaliteit van het landschap aantasten.
- 2. Het bevoegd gezag kan beleidsregels stellen met betrekking tot landschappelijke inpassing.

Artikel 8 Voldoende bijdrage aan het toevoegen van natuur

Een voldoende bijdrage aan het toevoegen van natuur houdt in ieder geval in dat:

- a. het gebied voor x% (30-90%) uit nieuw aangelegde natuur bestaat;
- b. het gebied in stand wordt gehouden door de voormalige exploitant van het agrarisch bedrijf, de nieuwe bewoners, of een natuurbeheerder; en
- c. maatregelen worden genomen voor het versterken van de biodiversiteit in het gebied.

Artikel 9 Functionele binding

- 1. De waarden en afstanden voor geur door een activiteit zijn niet van toepassing op de geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw;
 - a. dat een functionele binding heeft met die activiteit; of
 - b. dat eerder functioneel verbonden was met die activiteit.
- 2. Een woning van bewoners die natuurlijke waarden in stand houden als bedoeld in artikel 8 is een geurgevoelig gebouw met functionele binding met de agrarische activiteit.

Artikel 10 Bijzondere aanvraagvereisten

- 1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor functiecombinatie landbouw, natuur en wonen worden gegevens en bescheiden verstrekt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de in art. 5 gestelde voorwaarden.
- 2. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het transformeren van een agrarisch gebied naar een natuurgebied worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. situatie- en inrichtingstekeningen van de bestaande toestand en de nieuwe toestand;
 - b. een beschrijving van het huidige en het beoogde gebruik van gronden en bouwwerken;
 - c. een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan;
 - d. een beschrijving van de aantallen en de verdeling van de woningtypen over de bouwvlakken, de gebruiksoppervlakte en het aantal kamers gerelateerd aan de verwachte huur- of koopprijs en de doelgroepen, bedoeld in de doelgroepenverordening;
 - e. een geotechnisch en milieukundig onderzoek en advies over de bodem, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit redelijkerwijs is uit te sluiten;
 - f. gegevens en bescheiden over de verkeerskundige ontsluiting, de parkeerbehoefte en de parkeermogelijkheden;
 - g. gegevens en bescheiden over de verharding en fundering van de wegen, uitwegen, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen;

- h. een beschrijving van de wijze waarop de natuur wordt beheerd;
- i. als uit ecologisch onderzoek is gebleken dat maatregelen getroffen moeten worden: een beschrijving van die maatregelen;
- j. een beschrijving van de wijze waarop voldaan wordt aan de beoordelingsregels over geluidgevoelige gebouwen, geurgevoelige gebouwen en trillinggevoelige gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties, onderbouwd met de benodigde onderzoeken, waaronder in ieder geval een akoestisch onderzoek.

3. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt.
- a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 - b. Principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - c. Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 - d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De kaders en randvoorwaarden voor functiecombinatie worden deels door gemeenten vastgesteld in het Omgevingsplan. Daarnaast zijn ook de door de provincie in de Omgevingsverordening gestelde regels van toepassing. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt bepaald dat er een directe koppeling moet liggen met het versterken van de omgevingskwaliteit. 'Groen' heeft in de rood-voor-groen benadering een brede betekenis: het versterken van omgevingskwaliteit. Dat impliceert dat de inzet (mede) is gericht op algemene belangen en dat het niet alleen een individueel belang betreft. Het kan bijvoorbeeld gaan om de aanleg van natuur en landschapselementen, sloop van leegstaande gebouwen, behoud en versterking van cultuurhistorische waarden en kenmerken, klimaatmaatregelen maar ook het verminderen van emissies van milieuhinderlijke stoffen. Uiteraard rekening houdend met de specifieke kenmerken, waarden en functies in een gebied.

De hoofdregel in de Omgevingsverordening Noord-Brabant is geen toevoeging van woningen in landelijk gebied.

Er zijn echter een aantal uitzonderingen:

- Stedelijke ontwikkeling binnen Verstedelijking afweegbaar (art. 5.59 OV);
- Maatwerk voor collectieve woonvormen (art. 5.58 OV)
- Ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels door de ORR (art. 5.15 OV)
- Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (art. 5.14 OV)
- Splitsing van een beeldbepalende woonboerderij (art. 5.14OV)

Aan het bouwen van nieuwe woningen in het landelijk gebied worden een aantal voorwaarden gesteld, waaronder:

- Passend in ontwikkelingsrichting voor het gebied
- Alleen op goede plekken (bij bebouwingsconcentraties of stedelijk gebied);
- Fysieke tegenprestatie in versterken omgevingskwaliteit

Als knellende regelgeving vast ligt in bijvoorbeeld een provinciale verordening dan moet eerst met de provincie worden gezien of zij een ontheffing kunnen geven of anderszins kunnen afwijken van de Omgevingsverordening. Het is goed om daar met de provincie, eventueel samen met vertegenwoordiging vanuit het Rijk, het gesprek over aan te gaan. Juridisch kan er veel, tenzij er echt strijd is met Europese regelgeving.

Als regels niet het struikelblok vormen maar beleidskeuzes, dan is er nog de mogelijkheid om politiek/bestuurlijk het gesprek te voeren en te kijken waar de kansen liggen.

Artikel 5.58 Maatwerk voor collectieve woonvormen

In artikel 5.58 van de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de uitgangspunten voor collectieve woonvormen uitgewerkt indien deze worden gerealiseerd op een bestaand bouwperceel. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan op een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een collectieve woonvorm als:

- a. dit kleinschalig van karakter is en niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling ;
- b. dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12 ;
- c. een afweging heeft plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen ;
- d. dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ;
- e. er aantoonbare meerwaarde is voor de omgevingskwaliteit , zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;
- f. er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen;
- g. het concept feitelijk en juridisch is geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;
- h. het concept vanuit het perspectief van duurzaamheid als economische optiek ook op termijn uitvoerbaar is;
- i. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving;
- j. bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag, elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen is gesaneerd;

In de 'Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant' is er beleid ontwikkeld voor kleinere twee-onder-een-kapwoningen, kleinere wooneenheden in een bouwmassa van 1000 m³, kleine woningen en inpandige splitsing van karakteristieke bebouwing.

Hoofdstuk 3 - Financieel instrumentarium

Verdienmodel

Er moet een verdienmodel zijn voor het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit in een gebiedsopgave. Het verdienmodel is een positieve balans tussen kosten en opbrengsten. In de meeste gevallen bestaan de opbrengsten uit agrarische productie. Vallen die (deels) weg, dan is (financiële) compensatie nodig, wil de ondernemer zijn/haar bedrijfsvoering in stand kunnen houden. Het uitgangspunt is dat initiatieven financieel haalbaar zijn zonder afhankelijk te zijn van overheidssubsidies. Hierbij ligt de nadruk op maximale natuurontwikkeling, met een sluitende business case waarbij winstmaximalisatie niet het doel is.

Subsidies

Nederland kent een uitgebreid subsidiestelsel gericht op de agrarische sector. Een aantal subsidies is specifiek gericht op de verduurzaming van de agrarische sector. Neveneffect van deze subsidies kan het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit zijn. Ook zijn er subsidies die specifiek gericht zijn op de kwaliteit van het landelijk gebied. De oorsprong van subsidies is divers. Veel subsidies komen voort uit het Gemeenschappelijk Landbouw Beleid (GLB). De GLB-subsidies worden zowel door het Rijk (Rijksdienst voor ondernemend Nederland, rvo) als door de provincies uitgevoerd. Daarnaast zijn er subsidies van het Rijk, de provincies, de waterschappen en gemeenten. Voor deze subsidies is het van belang dat het geen (verkapte) staatssteun is, die in strijd is met het Europese beleid. Subsidies mogen om die reden ook niet zomaar gestapeld worden. Om goed zicht te houden op de (on)mogelijkheden van subsidies, is het zaak hiervoor deskundigheid in te huren.

3.1 Subsidies Rijk

- Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB)
- Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV)
- Productieve investeringsregelingen (POP)
- Niet-productieve investeringsregelingen (POP)
- Niet-productieve investeringsregelingen voor niet-landbouwbedrijven (POP)
- Subsidiemodule Agrarische Bedrijfsadvisering en Educatie (SABE)
- Erfgoeddeal

Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB)

Het GLB kent twee pijlers:

1. Inkomensondersteuning en markt- en prijsbeleid
2. Plattelandsontwikkeling (POP)

Onder pijler 1 kunnen boeren inkomensondersteuning krijgen in de vorm van een basispremie (voor de gangbare agrarische productie) en een extra vergoeding via de ecoregeling.

In aanvulling op de basispremie, kan een aanvullende vergoeding worden verkregen via de ecoregeling, die gericht is op het verbeteren van klimaat, bodem en lucht, water, landschap en biodiversiteit. De hoogte van de ecoregeling hangt af van de maatregelen die genomen worden. Hoe meer maatregelen, hoe meer punten je verzamelt. Aan het aantal punten is de score van brons, zilver en goud gekoppeld. Hoe hoger de score hoe hoger de premie die je per hectare ontvangt. In het kader van de GLB-regeling noemen we twee bijzonderheden:

1. In het kader van de teelt van biobased bouwmaterialen noemen we de vezel- en miscanthustoeslag. Met een intelligent bouwplan waar vezelteelten onderdeel van uitmaken, kan het hele areaal in aanmerking komen voor extra GLB toeslag. Inkomensondersteuning wordt jaarlijks aangevraagd in de Gecombineerde Opgave.
2. Subsidieregeling voor samenwerkingsverbanden in veenweidegebieden en Natura 2000-overgangsgebieden: Voor melkveehouders in een veenweidegebied of (in de buurt van) een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, die de grondwaterstand willen verhogen of hun bedrijf verder willen extensiveren, kan in een samenwerkingsverband subsidie worden aangevraagd. Deze subsidieregeling valt onder het GLB 2023.

Productieve investeringsregelingen (GLB)

De regeling is gericht op verduurzaming van het agrarisch bedrijf. Maximaal 6% van investeringen wordt vergoed, onder andere voor aanplant van meerjarige houtige gewassen voor agroforestry. De investering moet bijdragen aan een wijziging naar kringlooplandbouw en tegelijkertijd direct bijdragen aan de omzet, waarde of winst van de onderneming.

Niet-productieve investeringsregelingen (GLB)

De regeling ondersteunt niet-productieve investeringen van agrariërs die bijdragen aan biodiversiteit, gekoppeld aan doelen voor water, klimaat en energie. Het kan gaan over de aanleg en beheer van landschapselementen en bossen, efficiënter gebruik van watervoorzieningen en stikstofreductie. Niet-productieve investeringen dragen niet direct bij aan verdienvermogen van een bedrijf. Ze kunnen een opmaat zijn voor beheervergoedingen zoals ANLb of eco-regelingen.

Niet-productieve investeringsregelingen voor niet-landbouwbedrijven (GLB)

Ook niet-landbouwbedrijven kunnen in aanmerking komen voor niet-productieve investeringsregelingen, indien projecten bijdragen aan de volgende doelen:

- afremmen van klimaatverandering en stimuleren van duurzame energie;
- duurzame ontwikkeling en efficiënt beheer van natuurlijke hulpbronnen zoals water, bodem en lucht;
- bescherming van de biodiversiteit, het versterken van ecosysteemdiensten en de instandhouding van leefgebieden en landschappen.

De regeling is van toepassing in de provincies Noord-Holland, Overijssel, Utrecht en Zuid-Holland.

Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV en LBV+)

De regeling is gericht op stikstofreductie door het beëindigen van melkvee-, kalver-, pluimvee- en varkenshouderijen die boven de drempelwaarden voor stikstofdepositie uitkomen. Een plusregeling is van toepassing op dergelijke bedrijven die meer dan 2500 mol stikstof op kwetsbare Natura 2000 gebieden veroorzaken. De agrariër ontvangt een vergoeding voor de stallen met een sloopverplichting, waarbij ook de omgevings- en natuurvergunning wordt ingetrokken. Daarnaast ontvangt de deelnemer een vergoeding voor de productierechten.

Subsidiemodule Agrarische Bedrijfsadvisering en Educatie (SABE)

Via Sabe kunnen boeren vouchers krijgen waarmee zij onafhankelijke agrarische adviseurs kunnen inhuren die hen kunnen helpen bij de verduurzaming van hun bedrijf. Ook maakt Sabe het mogelijk dat boeren gratis cursussen kunnen volgen, samen kunnen leren of subsidie krijgen om als demonstratiebedrijf andere boeren te kunnen helpen. De SABE-vouchers gaan verder als GLB-kennis- vouchers.

Erfgoeddeal

Nederland verandert. Door allerlei ontwikkelingen gaan ons landschap, steden en dorpen waarin we leven er anders uitzien. Om te kunnen blijven wonen in een land waarin we ons verleden herkennen en waar we ons thuis voelen, zet het programmabureau van de Erfgoeddeal zich in door:

- financieel bij te dragen aan projecten (waaronder projecten met het thema landbouw en natuur)
- goede voorbeelden in beeld te brengen, waarvan we kunnen leren;
- publiceren over het bovenstaande.

3.2 Subsidies Provincie

- Verplaatsingsregeling
- ANLb: Het Agrarisch natuur- en landschapsbeheer
- SNL: Subsidie Natuur en Landschap
- SKNL: Subsidie Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap
- LEADER
- Overige subsidies

Verplaatsingsregeling

Verplaatsingsregelingen richten zich op agrariërs die op een plek zitten waar het niet mogelijk is om nu of in de nabije toekomst binnen de milieurandvoorwaarden op een economisch verantwoorde manier te produceren. Zij krijgen financiële ondersteuning bij verplaatsing van hun bedrijf naar een locatie waar zij wel aan die milieurandvoorwaarden kunnen voldoen. Een aantal provincies hebben een verplaatsingsregeling binnen de staatssteun- kaders van de EU. de verplaatsingsregeling biedt in het kader van de aanpak piekbelasting naast de stoppers- regeling (Lbv+/Lbv) een mogelijk instrument voor een ondernemer in een door stikstof overbelast gebied.

SNL – Subdiestelsel Natuur en Landschap

Via het SNL verlenen provincies subsidie voor het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Partijen die dit beheer uitvoeren, zijn terreinbeherende organisaties (zoals provinciale landschappen, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer), particuliere natuureigenaren en verenigingen van particuliere natuureigenaren. De looptijd bedraagt maximaal 6 jaar. De provincies bepalen in hun natuurbeheerplan waar deze subsidie inzetbaar is. De regeling geldt alleen voor gebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland. Bij agrarisch beheer is het ANLb van toepassing en zijn agrarische collectieven de uitvoerders (zie onder ANLb)

ANLb – Het Agrarisch natuur- en landschapsbeheer

Het ANLb is gericht op natuur- en landschapsbeheer door agrarische collectieven. ANLb subsidies zijn onderdeel van het SNL en zijn gericht op een leefgebiedenbenadering voor (dier)soorten van internationaal belang op basis van een collectieve gebiedsgerichte aanpak. Het ANLb kan het beheer van natuurgebieden ondersteunen en kan natuurgebieden met elkaar verbinden. Er zijn echter in de Natuurbeheerplannen van provincies gebieden aangewezen die in een primair agrarisch gebied liggen en geen invulling geven aan beide voornoemde doelen. Veel soorten hebben hun leefgebied in het agrarisch gebied . Subsidie voor ANLb kan worden verleend voor 3 agrarische leefgebieden: open grasland, open akkerland en dooradering. Ook komt de categorie ‘water’ voor ANLb subsidie in aanmerking. In provinciale natuurbeheer- plannen is aangegeven waar het agrarisch natuur-, water- en klimaatbeheer kan worden toegepast. De aanvraag wordt gedaan voor een periode van 6 jaar. De collectieven sluiten contracten met de individuele deelnemers (agrariërs en andere grondeigenaren). De komende jaren zal geld vanuit pijler 1 overgeheveld worden naar pijler 2 (ANLb) zodat meer hectares aan beheer afgesloten zal kunnen worden.

SKNL - Subsidie Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap

SKNL subsidies zijn beschikbaar voor investeringsmaatregelen van het landschap (bijvoorbeeld bos aanplant) en subsidie voor functieverandering (afwaardering), bijvoorbeeld van agrarische grond naar natuur. Op de ambitiekaart van het natuurbeheerplan van de provincie is aangegeven waar deze subsidie kan worden ingezet. Na functieverandering kan een SNL subsidie aangevraagd worden.

LEADER

LEADER biedt financiële ondersteuning bij het ontwikkelen en realiseren van plannen op het platteland van lokale gemeenschappen. LEADER heeft 2 onderdelen:

1. Een subsidie om een Lokale Actiegroep (LAG) te beginnen. De LAG ontwikkelt daarna een Lokale Ontwikkelingsstrategie (LOS) die aansluit bij de doelen van LEADER.
2. Een subsidie voor de organisatiekosten en de uitvoering van concrete projecten die voortkomen uit de LOS.

Overige subsidies

Provincies kunnen aanvullend zelf subsidies verstrekken. Een voorbeeld hiervan is de subsidie voor het creëren en duurzaam behouden van weidevogelgrasland van de provincie Friesland. Deze subsidie vergoed de waardedaling van gronden als gevolg van al datgene dat nagelaten wordt dat de ontwikkeling en instandhouding van weidevogelgrasland op de desbetreffende grond in gevaar brengt of verstoort.

3.3 Subsidies vanuit meerdere subsidieverstrekkers

- Regelingen uit Catalogus Groenblauwe Diensten
- Subsidie verduurzaming bedrijfsvoering middels kritische prestatie indicatoren
- Rood-voor-groenregelingen
- Nationaal restauratiefonds
- Boerderijenfonds
- Overige subsidies

Regelingen uit Catalogus Groenblauwe Diensten

Provincies, waterschappen en gemeenten kunnen maatregelen gericht op natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie of waterbeheer subsidiëren met een regeling die gebaseerd is op de Catalogus Groenblauwe Diensten. Nieuwe regelingen moeten worden voorgelegd aan de Adviescommissie Catalogus Groenblauwe Diensten (CGBD). Wanneer de Adviescommissie positief adviseert over de regeling en bijbehorende diensten en vergoedingen, wordt deze opgenomen in het register met regelingen die onder de Catalogus Groenblauwe Diensten vallen. De regeling is van toepassing op gebieden buiten het Natuurnetwerk

Nederland (NNN) of gebieden daarbinnen die niet gedekt worden door het SNL en ANLb. In dat opzicht vullen de regelingen elkaar aan. Zowel tbo’s, agrariërs als particuliere beheerders kunnen van de regeling gebruik maken.

Subsidie verduurzaming bedrijfsvoering middels kritische prestatie indicatoren

Diverse provincies hebben een subsidieregeling ingesteld op basis van kritische prestatie indicatoren (KPI’s), die voor kringlooplanbouw de duurzaamheidsprestaties van boeren inzichtelijk maken en op basis waarvan zij deze kunnen belonen. De KPI’s kunnen ook een basis voor belonen vanuit de markt vormen. Met deze ondersteuning wordt naast duurzaamheid ook bijgedragen aan het vergroten van het bedrijfseconomisch perspectief van de boeren. De subsidie kan door zowel provincies als waterschappen worden verstrekt.

Regelingseigenaar	Citeertitel	Advies adviescommissie
Waterschap Noorderzijlvest	Stimulerings- en vergoedingsregeling: Groenblauwe diensten Waterschap Noorderzijlvest 2019	26-sep-19
Gemeente Berg en Dal	Subsidieverordening Groenblauwe diensten Berg en Dal	9-jul-20
Provincie Noord-Brabant	Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant	9-jul-20
Provincie Overijssel	De subsidieregeling “Uitvoeren Streekeigen Landschapsbeheer Overijssel” (Slb) (+Dienstenbundel Overijssel 2021)	29-apr-21
Provincie Gelderland	Aanleg nieuw bos buiten GNN, onderdeel van de Regels Ruimte voor Gelderland. (subparagraaf 4.21.6 Aanleg nieuw bos buiten GNN)	24-mrt-22
Provincie Noord-Brabant	Subsidieregeling Stimuleringsregeling Landschap § 2 Boscompensatie – uitvoering landelijk programma natuur, provincie Noord-Brabant	24-mrt-22
Provincie Gelderland	Regeling biodiversiteit Gelderland, onderdeel van de Regels Ruimte voor Gelderland. (subparagraaf 4.2 biodiversiteit en landschap)	19-mei-22
Provincie Overijssel	Subsidieregeling Paragraaf 4.2 Meer bos in Overijssel (onderdeel van de UBS Overijssel)	12-jul-22
Provincie Utrecht	Subsidieregeling Agenda Vitaal Platteland provincie Utrecht (artikel 3.1 Stimulering aanleg en herstel van kleine landschapselementen)	22-dec-22

Rood-voor-groen regelingen

In Nederland zijn er diverse provincies en gemeenten die beleid hebben ontwikkeld voor een regeling waar de aanleg van nieuw groen gefinancierd wordt door het toestaan van de bouw van een of meerdere woningen. Middels deze regeling zijn diverse nieuwe landgoederen gerealiseerd waarmee ook invulling is gegeven aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Boerderijenfonds

Het boerderijenfonds is een landelijk stimuleringsfonds voor herbestemming, in combinatie met verduurzaming en restauratie van agrarisch erfgoed. Het fonds richt zich op onderscheidende herbestemmingsprojecten van historisch waardevolle boerderijen die bijdragen aan een toekomstbestendig platteland. Het boerderijenfonds werkt samen met het Nationaal Restauratiefonds.

Overige subsidies

In deze categorie staan overige regelingen benoemd die zijn ontwikkeld door decentrale overheden. Deze regelingen zijn bijvoorbeeld specifiek voor één provincie of waterschap. We benoemen de volgende relevante voorbeelden:

- Provinciale subsidieregeling Beperking Bodemdaling (SRBB) [provincie Utrecht]
- Subsidieregeling Blauwe Bewonersinitiatieven [Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden]
- Subsidie Landschapselementen en Voedselbossen [provincie Limburg]
- Subsidie natuurvriendelijke oevers [Waterschap Rivierenland]
- Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant [provincie Noord-Brabant]
- Subsidie Deltaplan Agrarisch Waterbeheer [Waterschap Drents Overijsselse Delta]

- 3 nieuwe subsidies aanvulling Lbv [provincie Gelderland]
- Kleinschalige activiteiten circulaire economie [provincie Noord-Holland]
- Kennisontwikkeling Bodem en Water [provincie Noord-Holland]
- Circulaire ketensamenwerking [provincie Noord-Hol- land]
- Subsidie agrarische sector Groene Uitweg [provincie Noord-Holland]
- Stimuleringsbudget Emissiebeperking Open Teelten en Veehouderij [STOWA namens waterschappen]
- Stimuleringsbudget Emissiebeperking glastuinbouw [STOWA namens waterschappen en Rijk]
- Openstellingsbesluit subsidie meer bos in Zuid-Holland 2023
- Subsidieregeling Agenda Vitaal Platteland provincie Utrecht
- Subsidieregeling UBS, paragraaf 4.2 Meer bos in Overijssel
- Aanleg nieuw bos buiten GNN, onderdeel van de Regels Ruimte voor Gelderland
- Subsidieregeling “Uitvoeren Streekeigen Landschapsbeheer Overijssel

Stimuleringsregeling Landschap Noord-Brabant

De provincie Noord Brabant hanteert de Stimuleringsregeling Landschap Noord-Brabant die wordt gefinancierd door provincie, gemeenten en waterschappen en uitgevoerd door afdeling subsidies van provincie Noord-Brabant. Iedere euro van gemeente en waterschap wordt door provincie verdubbeld. Jaarlijks is er gemiddeld een budget van 2,3 miljoen euro beschikbaar. Bijna alle gemeenten stellen geld beschikbaar voor de regeling. Het is een van de meest complete subsidieregelingen voor de aanleg van landschapselementen in Nederland. De regeling werkt met thema's en kent subsidiemogelijkheden voor inrichting, beheer, gederfde inkomsten en afwaardering van landbouwgronden.

Fiscale claim bij functiewijziging

De fiscale claim die bij een bedrijfsbeëindiging aan de orde is, belemmert een functiewijziging. Dit is aan de orde als de boer zijn onderneming staakt. Indien hij de onderneming voort blijft zetten met een vorm van functiecombinatie van landbouw, natuur en wonen, hoeft hij niet fiscaal af te rekenen.

Kostenverhaal

De kosten die de gemeente maakt voor werken, werkzaamheden en maatregelen moeten onder de Omgevingswet naar evenredigheid verhaald worden op de initiatiefnemers die profijt hebben van de openbare voorzieningen die worden aangelegd. Bij voorkeur gaat dit kostenverhaal privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst die gesloten wordt voorafgaand aan het besluit dat het initiatief mogelijk maakt. In het geval van een erftransformatie op één perceel zal het kostenverhaal niet aan de orde zijn als er geen nieuwe publieke werken worden gerealiseerd. Als er wel publieke werken worden gerealiseerd – bijvoorbeeld nieuw aan te leggen riolering of aanpassing van wegen - de gemeente de kosten verhalen op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst. De gemeente kan afzien van kostenverhaal als er minder dan 10.000 euro verhaalbare kosten zijn, of als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen zijn.

3.4 Fiscale instrumenten en kostenverhaal

Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet (NSW) heeft als doel eigenaren van landgoederen te stimuleren om landgoederen met een origineel en historisch karakter in stand te houden en bij te dragen aan het behoud van natuurschoon. Landgoederen die gerangschikt zijn onder de natuurschoonwet, worden fiscale voordelen geboden indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Een van die voorwaarden is openstelling van het landgoed voor publiek. De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) heeft in 2022 haar visie ‘Landschapsgronden: bekijk het breed!’ gelanceerd om voor ondernemers en grondeigenaren een perspectiefvol bedrijfsmodel te bieden voor de transitieopgaven in het landelijk gebied.

Landbouwwijstelling

De landbouwwijstelling is een vrijstelling voor waardeveranderingen van landbouwgrond. Wanneer landbouwgrond wordt verkocht, is de waardestijging op die grond tot de waarde economisch verkeer bij agrarische bestemming onbelast.

Bosbouwwijstelling

De winst uit een bosbedrijf is vrijgesteld van belastingheffing. ‘Bos’ is daarbij een zeer ruim begrip. Bomen als wegbeplanting of de bomen rond een boerderij worden ook als een bosbedrijf beschouwd. Het bosbedrijf mag deel uitmaken van een meeromvattende onderneming. Omdat de winst uit een bosbedrijf is vrijgesteld, is geleden verlies ook niet aftrekbaar. Eigenaren van een verliesgevend bosbedrijf, kunnen vragen de vrijstelling niet toe te passen, zodat het verlies kan worden afgetrokken van de belasting.

Hoofdstuk 4 - Kennis en innovatie

Voor het inrichten en beheren van landschapselementen is kennis en innovatie nodig. Het gaat bijvoorbeeld om kennis over het beheer van een enkel landschapselement, maar ook om kennis over de inrichting van een gebied. Het is niet vanzelfsprekend dat individuele beheerders voldoende kennis hebben van beheer van natuur en landschap, zeker als met het beheer specifieke natuur- of landschapsdoelen worden nagestreefd. Het delen van kennis en innovatie is dat evenmin. Dat zal georganiseerd moeten worden. Voordat concrete kennisdeling kan plaats vinden, is een inventarisatie naar de behoefte ervan zinvol. Binnen een gebiedsaanpak kan de gebiedsregisseur een rol vervullen in het organiseren van kennisdeling. Is er geen sprake van een gebiedsaanpak, dan kan de subsidieverstrekker kennisdeling organiseren. Die is immers gebaat bij een deugdelijk beheer. We staan kort stil bij enkele voorbeelden van kennis delen.

Fieldlabs

Boeren, wetenschappers, ketenpartijen en andere actoren ontwikkelen, testen en demonsteren in een fysieke praktijkomgeving de haalbaarheid van nieuwe kennis en innovaties, waardoor nieuwe handelingsperspectieven ontstaan. De ontwikkelde kennis en innovaties kunnen bijdragen aan inrichtingsconcepten.

Demonstratiebedrijven

De Rijksregeling voor demonstratiebedrijven ondersteunt een groep van circa 30 ambitieuze duurzame agrarische ondernemers met subsidie, zodat zij hun kennis en ervaring delen en hun bedrijf openstellen om collega-agrariërs te informeren en te inspireren. Ook het waterschap kent demonstratiebedrijven, bijvoorbeeld bij rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Europees Innovatie Partnerschap (EIP)

Met de subsidie samenwerken aan innovatie van het Europees Innovatie Partnerschap (EIP) kunnen groepen ondersteuning krijgen voor innovatieve projecten voor een duurzame landbouw. Dit kan leiden tot sociale, technologische of organisatorische vernieuwingen. De subsidie is gericht op het stimuleren van de ontwikkeling van opschaalbare vernieuwingen in de landbouw die zich uitstrekken buiten de provinciegrenzen. Door de implementatie van deze vernieuwingen in andere provincies en regio's krijgt de subsidie een bredere impact.

Keukentafelgesprek

Keukentafelgesprekken zijn gesprekken die adviseurs voeren met boeren, bewoners en belangenorganisaties. Deze gesprekken vinden vaak plaats in het kader van gebiedsprocessen om de belangen en toekomst- perspectieven van lokale actoren in beeld te krijgen. Keukentafelgesprekken kunnen ondersteunend zijn aan een gebiedsproces en kunnen daarnaast bijdragen aan draagvlak.

Participatieve monitoring

Bij participatieve monitoring werken boeren of inwoners van een gebied samen met onderzoekers om een proces van dataverzameling te ontwerpen, data te verzamelen, verzamelde data te analyseren en de analyse te vertalen naar de praktijk. Naast reguliere functies zoals monitoring van het effect van maatregelen en bijsturing, draagt participatieve monitoring bij aan betrokkenheid, begrip en leren, omdat mensen zelf actief dingen gaan meten, resultaten met elkaar bespreken en kennis en ervaringen uitwisselen. Het kan ingezet worden ter ondersteuning van bijvoorbeeld adaptief waterbeheer, het verbeteren van waterkwaliteit en (agrarisch) natuurbeheer.

Coaching en advisering

Vanuit het Rijk zijn middelen beschikbaar om agrariërs te ondersteunen met coaching en advisering (zie 2.3.1, SABE) gericht op verduurzaming van hun bedrijf. Diverse provincies en gemeenten werken daarnaast met plattelandscoaches of erfcoaches, gericht op het toekomstbestendig maken van boerenerven.

LESA

Voor het doorgronden van de fysieke opgaven die in het landelijk gebied spelen, is de Landschaps Ecologische Systeem Analyse (LESA) een beproefde onderzoeks- methodiek. Deze methodiek kan toegepast worden bij een gebiedsaanpak. LESA onderzoekt de werking van een landschappelijk systeem en legt relaties tussen de verschillende landschapsonderdelen.

Gebiedsbiografie

Instrument dat via participatie wordt opgesteld en waarmee een gemeenschappelijke basis wordt gelegd van waaruit gebiedsplannen kunnen worden beoordeeld. Een gebiedsbiografie beschrijft de levensloop van het landschap in een gebied. Dat geeft inzicht in historische en ruimtelijke ontwikkelingen, kenmerken, patronen en structuren. Provincies beschikken soms over een kwaliteitsgids landschap, zie bijvoorbeeld <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/landschap#kwaliteitsgids>

Erfgoedatlas

Een door de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed ontwikkelde digitaal raadpleegbare atlas, waarin alle beschikbare kaarten met erfgoed en achtergrond- informatie gebundeld zijn. Op deze wijze zijn alle erfgoedwaarden goed in beeld, zodat voor grote en kleine opgaven de kwaliteit van het landschap in stand gehouden kan worden of kan worden verbeterd.

Bijlage II

Rekentool

Om Nieuwe Natuur en Klein Wonen initiatieven te kunnen realiseren, is het belangrijk om een haalbare business case te kunnen presenteren. De rekentool voor Nieuwe Natuur en Klein Wonen biedt verschillende doorsnedes van de haalbaarheid van een initiatief.



Via deze QR-code wordt een nieuwe pagina geopend waarin de rekentool wordt getoond. Ook is de rekentool te vinden via [deze link](#). In dit Excel-bestand wordt in het tabblad ‘Introductie’ het idee achter de rekentool uitgelegd. In het tabblad ‘Gebruiksaanwijzing’ wordt uitgelegd hoe de overige tabbladen werken en wat je er mee kunt doen. Lees eerst de Introductie en Gebruiksaanwijzing door voordat je aan de slag gaat met de rekentool.

- Op de volgende pagina’s worden de uitkomsten van de business case berekeningen per archetype gepresenteerd. De berekeningen hebben plaatsgevonden op basis van de volgende schaal:
- ‘Do It Yourself’: 4 hectare
 - ‘Coöperatief Collectief’: 10 hectare
 - ‘Ontwikkelaar’: 25 hectare

Do It Yourself (DIY)													
	Hectare	Project	Kavel	Kavel per maand	Kavel per maand	Kavel per maand	Project	Kavel per maand	Kavel per maand	Project	Kavel per maand	Kavel per maand	Kavel per maand
Nuts-voor-zieningen	Verdien-vermogen per jaar	Benodigde financiële middelen	Benodigde financiële middelen	Gemiddelde financieringskosten (rente + aflossingen) bij volledige financiering	Gemiddelde financieringskosten (rente + aflossingen) bij volledige financiering	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond (bij volledige financiering)	Waarde grond + woningen na afloop	Op te brengen waarde (excl.	Maandelijkse extra dekking per woning bij €100.000 meerkosten	Projectkosten (bij volledige financiering)	Gemiddelde rentekosten (bij volledige financiering)		
Tijdelijk	2	5	€ 22.723	€ 721.296	€ 90.162	€ 896	€ 896	€ 970	€ 60.780	€ 73.954	€ 77		
Tijdelijk	2	5	€ 19.800	€ 880.328	€ 110.041	€ 774	€ 774	€ 1.295	€ 60.780	€ 67.364	€ 70		
Tijdelijk	2	10	€ 7.372	€ 721.296	€ 90.162	€ 524	€ 524	€ 599	€ 59.780	€ 146.696	€ 76		
Tijdelijk	2	10	€ 5.748	€ 880.328	€ 110.041	€ 456	€ 456	€ 758	€ 59.780	€ 133.624	€ 70		
Tijdelijk	2	20	€ 304	€ 721.296	€ 90.162	€ 338	€ 338	€ 414	€ 57.780	€ 292.181	€ 76		
Tijdelijk	2	20	€ 1.278	€ 880.328	€ 110.041	€ 297	€ 297	€ 490	€ 57.780	€ 266.144	€ 69		
Tijdelijk	2	30	€ 2.862	€ 721.296	€ 90.162	€ 276	€ 276	€ 352	€ 55.780	€ 437.665	€ 76		
Tijdelijk	2	30	€ 3.620	€ 880.328	€ 110.041	€ 244	€ 244	€ 400	€ 55.780	€ 398.664	€ 69		
Permanent	2	30	€ 6.024	€ 721.296	€ 90.162	€ 276	€ 276	€ 352	€ 721.296	€ 437.665	€ 76		
Permanent	2	30	€ 6.782	€ 880.328	€ 110.041	€ 244	€ 244	€ 400	€ 880.328	€ 398.664	€ 69		
Tijdelijk	4	5	€ 15.722	€ 818.525	€ 51.158	€ 560	€ 560	€ 592	€ 60.780	€ 84.350	€ 44		
Tijdelijk	4	5	€ 9.878	€ 1.136.588	€ 71.037	€ 438	€ 438	€ 916	€ 60.780	€ 71.170	€ 37		
Tijdelijk	4	10	€ 1.841	€ 818.525	€ 51.158	€ 323	€ 323	€ 356	€ 59.780	€ 167.318	€ 44		
Tijdelijk	4	10	€ 5.087	€ 1.136.588	€ 71.037	€ 256	€ 256	€ 514	€ 59.780	€ 141.173	€ 37		
Tijdelijk	4	20	€ 10.623	€ 818.525	€ 51.158	€ 205	€ 205	€ 237	€ 57.780	€ 333.252	€ 43		
Tijdelijk	4	20	€ 12.570	€ 1.136.588	€ 71.037	€ 164	€ 164	€ 313	€ 57.780	€ 281.180	€ 37		
Tijdelijk	4	30	€ 13.550	€ 818.525	€ 51.158	€ 165	€ 165	€ 198	€ 55.780	€ 499.187	€ 43		
Tijdelijk	4	30	€ 15.064	€ 1.136.588	€ 71.037	€ 134	€ 134	€ 247	€ 55.780	€ 421.186	€ 37		
Permanent	4	30	€ 16.807	€ 818.525	€ 51.158	€ 165	€ 165	€ 198	€ 818.525	€ 499.187	€ 43		
Permanent	4	30	€ 18.322	€ 1.136.588	€ 71.037	€ 134	€ 134	€ 247	€ 1.136.588	€ 421.186	€ 37		
Tijdelijk	6	5	€ 8.722	€ 915.755	€ 38.156	€ 448	€ 448	€ 466	€ 60.780	€ 94.746	€ 33		
Tijdelijk	6	5	€ 45	€ 1.392.849	€ 58.035	€ 326	€ 326	€ 790	€ 60.780	€ 74.976	€ 26		
Tijdelijk	6	10	€ 11.054	€ 915.755	€ 38.156	€ 256	€ 256	€ 274	€ 59.780	€ 187.939	€ 33		
Tijdelijk	6	10	€ 15.923	€ 1.392.849	€ 58.035	€ 189	€ 189	€ 433	€ 59.780	€ 148.722	€ 26		
Tijdelijk	6	20	€ 20.942	€ 915.755	€ 38.156	€ 161	€ 161	€ 179	€ 57.780	€ 374.324	€ 32		
Tijdelijk	6	20	€ 23.863	€ 1.392.849	€ 58.035	€ 120	€ 120	€ 255	€ 57.780	€ 296.215	€ 26		
Tijdelijk	6	30	€ 24.238	€ 915.755	€ 38.156	€ 129	€ 129	€ 147	€ 55.780	€ 560.709	€ 32		
Tijdelijk	6	30	€ 26.509	€ 1.392.849	€ 58.035	€ 97	€ 97	€ 195	€ 55.780	€ 443.708	€ 26		
Permanent	6	30	€ 27.591	€ 915.755	€ 38.156	€ 129	€ 129	€ 147	€ 915.755	€ 560.709	€ 32		
Permanent	6	30	€ 29.862	€ 1.392.849	€ 58.035	€ 97	€ 97	€ 195	€ 1.392.849	€ 443.708	€ 26		

Differentiërende variabelen		
Tijdelijkheid	Bebouwingsdichtheid (woningen/ha)	Tijdelijkheid (jaar)

Tijdelijk	2	5
Tijdelijk	2	5
Tijdelijk	2	10
Tijdelijk	2	10
Tijdelijk	2	20
Tijdelijk	2	20
Tijdelijk	2	30
Tijdelijk	2	30
Permanent	2	30
Permanent	2	30
Tijdelijk	4	5
Tijdelijk	4	5
Tijdelijk	4	10
Tijdelijk	4	10
Tijdelijk	4	20
Tijdelijk	4	20
Tijdelijk	4	30
Tijdelijk	4	30
Permanent	4	30
Permanent	4	30
Tijdelijk	6	5
Tijdelijk	6	5
Tijdelijk	6	10
Tijdelijk	6	10
Tijdelijk	6	20
Tijdelijk	6	20
Tijdelijk	6	30
Tijdelijk	6	30
Permanent	6	30
Permanent	6	30

Coöperatief collectief										
Nuts-voor-zieningen	Hectare	Project	Kavel	Kavel per maand	Kavel per maand	Kavel per maand	Project	Kavel per maand	Kavel per maand	Kavel per maand
	Verdien-vermogen per jaar	Benodigde financiële middelen	Benodigde financiële middelen	Gemiddelde financieringskosten (rente + aflossingen) bij volledige financiering	Gemiddelde financieringskosten (rente + aflossingen) bij inbreng eigen vermogen én financiering	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond (bij volledige financiering)	Waarde grond + woningen na afloop	Op te brengen waarde excl.	Maandelijkse extra dekking per woning bij €100.000 meerkosten	Project
On-grid	-€ 81.596	€ 1.144.067	€ 286.017	€ 4.419	€ 4.419	€ 4.364	€ 427.192	€ 6.295	€ 417	€ 99.088
Off-grid	-€ 89.218	€ 1.223.583	€ 305.896	€ 4.297	€ 4.297	€ 4.689	€ 427.192	€ 6.505	€ 417	€ 95.793
On-grid	-€ 49.003	€ 1.144.067	€ 286.017	€ 2.413	€ 2.413	€ 2.360	€ 360.559	€ 3.351	€ 208	€ 196.551
Off-grid	-€ 52.652	€ 1.223.583	€ 305.896	€ 2.345	€ 2.345	€ 2.518	€ 360.559	€ 3.449	€ 208	€ 190.015
On-grid	-€ 32.706	€ 1.144.067	€ 286.017	€ 1.409	€ 1.409	€ 1.357	€ 227.291	€ 1.878	€ 104	€ 391.479
Off-grid	-€ 34.369	€ 1.223.583	€ 305.896	€ 1.369	€ 1.369	€ 1.433	€ 227.291	€ 1.921	€ 104	€ 378.460
On-grid	-€ 27.274	€ 1.144.067	€ 286.017	€ 1.075	€ 1.075	€ 1.023	€ 94.024	€ 1.388	€ 69	€ 586.406
Off-grid	-€ 28.274	€ 1.223.583	€ 305.896	€ 1.043	€ 1.043	€ 1.072	€ 94.024	€ 1.411	€ 69	€ 566.906
On-grid	-€ 14.692	€ 1.144.067	€ 286.017	€ 1.075	€ 1.075	€ 1.023	€ 1.144.067	€ 1.280	€ 69	€ 586.406
Off-grid	-€ 15.693	€ 1.223.583	€ 305.896	€ 1.043	€ 1.043	€ 1.072	€ 1.223.583	€ 1.304	€ 69	€ 566.906
On-grid	-€ 122.175	€ 1.845.204	€ 230.650	€ 3.795	€ 3.795	€ 3.705	€ 782.475	€ 4.960	€ 208	€ 159.016
Off-grid	-€ 137.419	€ 2.004.235	€ 250.529	€ 3.673	€ 3.673	€ 4.030	€ 782.475	€ 5.170	€ 208	€ 152.426
On-grid	-€ 75.200	€ 1.845.204	€ 230.650	€ 2.060	€ 2.060	€ 1.972	€ 656.627	€ 2.643	€ 104	€ 315.425
Off-grid	-€ 82.498	€ 2.004.235	€ 250.529	€ 1.993	€ 1.993	€ 2.131	€ 656.627	€ 2.741	€ 104	€ 302.353
On-grid	-€ 51.713	€ 1.845.204	€ 230.650	€ 1.193	€ 1.193	€ 1.106	€ 404.932	€ 1.484	€ 52	€ 628.244
Off-grid	-€ 55.038	€ 2.004.235	€ 250.529	€ 1.153	€ 1.153	€ 1.182	€ 404.932	€ 1.527	€ 52	€ 602.208
On-grid	-€ 43.884	€ 1.845.204	€ 230.650	€ 904	€ 904	€ 817	€ 153.237	€ 1.098	€ 35	€ 941.062
Off-grid	-€ 45.884	€ 2.004.235	€ 250.529	€ 873	€ 873	€ 865	€ 153.237	€ 1.122	€ 35	€ 902.062
On-grid	-€ 22.420	€ 1.845.204	€ 230.650	€ 904	€ 904	€ 817	€ 1.845.204	€ 1.044	€ 35	€ 941.062
Off-grid	-€ 24.420	€ 2.004.235	€ 250.529	€ 873	€ 873	€ 865	€ 2.004.235	€ 1.068	€ 35	€ 902.062
On-grid	-€ 162.753	€ 2.546.340	€ 212.195	€ 3.587	€ 3.587	€ 3.486	€ 1.137.757	€ 4.515	€ 139	€ 218.944
Off-grid	-€ 185.619	€ 2.784.888	€ 232.074	€ 3.465	€ 3.465	€ 3.810	€ 1.137.757	€ 4.725	€ 139	€ 209.059
On-grid	-€ 101.397	€ 2.546.340	€ 212.195	€ 1.943	€ 1.943	€ 1.843	€ 952.696	€ 2.407	€ 69	€ 434.299
Off-grid	-€ 112.344	€ 2.784.888	€ 232.074	€ 1.875	€ 1.875	€ 2.002	€ 952.696	€ 2.505	€ 69	€ 414.691
On-grid	-€ 70.719	€ 2.546.340	€ 212.195	€ 1.121	€ 1.121	€ 1.022	€ 582.573	€ 1.353	€ 35	€ 865.009
Off-grid	-€ 75.707	€ 2.784.888	€ 232.074	€ 1.081	€ 1.081	€ 1.098	€ 582.573	€ 1.395	€ 35	€ 825.955
On-grid	-€ 60.493	€ 2.546.340	€ 212.195	€ 847	€ 847	€ 748	€ 212.451	€ 1.002	€ 23	€ 1.295.719
Off-grid	-€ 63.494	€ 2.784.888	€ 232.074	€ 816	€ 816	€ 796	€ 212.451	€ 1.025	€ 23	€ 1.237.219
On-grid	-€ 30.147	€ 2.546.340	€ 212.195	€ 847	€ 847	€ 748	€ 2.546.340	€ 966	€ 23	€ 1.295.719
Off-grid	-€ 33.148	€ 2.784.888	€ 232.074	€ 816	€ 816	€ 796	€ 2.784.888	€ 990	€ 23	€ 1.237.219

Ontwikkelaar										
Nuts-voor-zieningen	Hectare	Project	Kavel	Kavel per maand	Kavel per maand	Kavel per maand	Project	Kavel per maand	Kavel per maand	Kavel per maand
	Verdien-vermogen per jaar	Benodigde financiële middelen	Benodigde financiële middelen	Gemiddelde financieringskosten (rente + aflossingen) bij volledige financiering	Gemiddelde financieringskosten (rente + aflossingen) bij inbreng eigen vermogen én financiering	Huurprijs bij 5% rendement op eigen grond (bij volledige financiering)	Waarde grond + woningen na afloop	Op te brengen waarde excl.	Maandelijkse extra dekking per woning bij €100.000 meerkosten	Project
On-grid	-€ 48.161	€ 259.085.998	€ 259.086	€ 3.913	€ 3.913	€ 3.887	€ 106.041.240	€ 4.462	€ 2	€ 21.357.000
Off-grid	-€ 45.238	€ 278.964.938	€ 278.965	€ 3.791	€ 3.791	€ 4.211	€ 106.041.240	€ 4.671	€ 2	€ 20.533.238
On-grid	-€ 20.788	€ 259.085.998	€ 259.086	€ 2.132	€ 2.132	€ 2.107	€ 89.508.950	€ 1.956	€ 1	€ 42.363.885
Off-grid	-€ 19.165	€ 278.964.938	€ 278.965	€ 2.064	€ 2.064	€ 2.266	€ 89.508.950	€ 2.054	€ 1	€ 40.729.865
On-grid	-€ 7.102	€ 259.085.998	€ 259.086	€ 1.241	€ 1.241	€ 1.217	€ 56.444.370	€ 703	€ 0	€ 84.377.655
Off-grid	-€ 6.128	€ 278.964.938	€ 278.965	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.293	€ 56.444.370	€ 745	€ 0	€ 81.123.120
On-grid	-€ 2.540	€ 259.085.998	€ 259.086	€ 944	€ 944	€ 920	€ 23.379.790	€ 285	€ 0	€ 126.391.425
Off-grid	-€ 1.783	€ 278.964.938	€ 278.965	€ 912	€ 912	€ 969	€ 23.379.790	€ 309	€ 0	€ 121.516.375
On-grid	€ 9.966	€ 259.085.998	€ 259.086	€ 944	€ 944	€ 920	€ 259.085.998	€ 178	€ 0	€ 126.391.425
Off-grid	€ 10.724	€ 278.964.938	€ 278.965	€ 912	€ 912	€ 969	€ 278.964.938	€ 201	€ 0	€ 121.516.375
On-grid	-€ 70.950	€ 452.710.128	€ 226.355	€ 3.708	€ 3.708	€ 3.626	€ 205.212.720	€ 3.768	€ 1	€ 37.877.303
Off-grid	-€ 65.105	€ 492.468.008	€ 246.234	€ 3.586	€ 3.586	€ 3.950	€ 205.212.720	€ 3.978	€ 1	€ 36.229.779
On-grid	-€ 27.938	€ 452.710.128	€ 226.355	€ 2.009	€ 1.982	€ 1.929	€ 172.151.850	€ 1.562	€ 0	€ 75.133.666
Off-grid	-€ 24.692	€ 492.468.008	€ 246.234	€ 1.942	€ 1.942	€ 2.087	€ 172.151.850	€ 1.687	€ 0	€ 71.865.627
On-grid	-€ 6.433	€ 452.710.128	€ 226.355	€ 1.160	€ 1.146	€ 1.080	€ 106.030.110	€ 486	€ 0	€ 149.646.393
Off-grid	-€ 4.485	€ 492.468.008	€ 246.234	€ 1.119	€ 1.119	€ 1.156	€ 106.030.110	€ 542	€ 0	€ 143.137.324
On-grid	€ 736	€ 452.710.128	€ 226.355	€ 877	€ 868	€ 797	€ 39.908.370	€ 128	€ 0	€ 224.159.119
Off-grid	€ 2.250	€ 492.468.008	€ 246.234	€ 845	€ 845	€ 846	€ 39.908.370	€ 160	€ 0	€ 214.409.021
On-grid	€ 23.159	€ 452.710.128	€ 226.355	€ 877	€ 868	€ 797	€ 452.710.128	€ 74	€ 0	€ 224.159.119
Off-grid	€ 24.674	€ 492.468.008	€ 246.234	€ 845	€ 845	€ 846	€ 492.468.008	€ 107	€ 0	€ 214.409.021
On-grid	-€ 93.739	€ 646.334.259	€ 215.445	€ 3.639	€ 3.639	€ 3.539	€ 304.384.200	€ 3.537	€ 1	€ 54.397.606
Off-grid	-€ 84.972	€ 705.971.079	€ 235.324	€ 3.518	€ 3.518	€ 3.863	€ 304.384.200	€ 3.747	€ 1	€ 51.926.320
On-grid	-€ 35.089	€ 646.334.259	€ 215.445	€ 1.968	€ 1.968	€ 1.869	€ 254.794.750	€ 1.467	€ 0	€ 107.903.447
Off-grid	-€ 30.219	€ 705.971.079	€ 235.324	€ 1.901	€ 1.901	€ 2.028	€ 254.794.750	€ 1.565	€ 0	€ 103.001.389
On-grid	-€ 5.763	€ 646.334.259	€ 215.445	€ 1.133	€ 1.133	€ 1.034	€ 155.615.850	€ 432	€ 0	€ 214.915.130
Off-grid	-€ 2.842	€ 705.971.079	€ 235.324	€ 1.092	€ 1.092	€ 1.110	€ 155.615.850	€ 474	€ 0	€ 205.151.528
On-grid	€ 4.012	€ 646.334.259	€ 215.445	€ 854	€ 854	€ 756	€ 56.436.950	€ 87	€ 0	€ 321.926.814
Off-grid	€ 6.283	€ 705.971.079	€ 235.324	€ 823	€ 823	€ 804	€ 56.436.950	€ 111	€ 0	€ 307.301.666
Permanent	€ 36.352	€ 646.334.259	€ 215.445	€ 854	€ 854	€ 756	€ 646.334.259	€ 51	€ 0	€ 321.926.814
Permanent	€ 38.624	€ 705.971.079	€ 235.324	€ 823	€ 823	€ 804	€ 705.971.079	€ 75	€ 0	€ 307.301.666

Differentiërende variabelen		
Tijdelijkheid	Bebouwingsdichtheid (woningen/ha)	Tijdelijkheid (jaar)



Deze handreiking is een uitgave van:

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
i.s.m. De Natuurverdubbelers

Mei 2025